

**DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAOIE**

**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 :

**AVENANT N°1 AU
PROTOCOLE D'ACCORD
FONCIER AVEC LA
SNCF ET LES
COMMUNES
D'ANNEMASSE ET DE
VILLE-LA-GRAND
DANS LE CADRE DE LA
ZAC ETOILE
ANNEMASSE GENÈVE**

N° CC_2023_0090

Séance du : mercredi 28 juin 2023

Convocation du : 21 juin 2023

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

Président de séance : Gabriel DOUBLET

Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI

Membres présents :

Laurent GILET, Bertilla LE GOC, François LIERMIER, Christian AEBISCHER, Michel BOUCHER, Robert BURGNIARD, Matthieu LOISEAU, Dominique LACHENAL, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Pascale MAYCA, Amine MEHDI, Pascal SAUGE, Yves CHEMINAL, Claude ANTHONIOZ, Marion BARGES-DELATTRE, Anny MARTIN, Jean-Michel VOUILLOT, Nadège ANCHISI, Antoine BLOUIN, Odette MAITRE, Stéphane PASSAQUAY, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Yannick CHARVET, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Jean-Pierre BELMAS, Michel COLLOT, Véronique FENEUL, Pascale PELLIER, Nadine JACQUIER, Daniel DE CHIARA, Alain LETESSIER, Sophie VILLARI, Julien BEAUCHOT

Représentés :

Guillaume MATHELIER par Laurent GILET, Christian DUPESSEY par Gabriel DOUBLET, Maryline BOUCHÉ par Pascal SAUGE, Chadia LIMAM par Sophie VILLARI, Louiza LOUNIS par Dominique LACHENAL, Mylène SAILLET RAPHOZ par Robert BURGNIARD, Marie-Claire TEPPE-ROGUET par Yves CHEMINAL, Bernard BOCCARD par Marion BARGES-DELATTRE, Paulette CLERC par Claude ANTHONIOZ, Jean-Paul BOSLAND par Antoine BLOUIN, Marie-Jeanne MILLERET par Nadine JACQUIER

Excusés :

Ines AYEB, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Djamel DJADEL, Joanny DEGUIN, Anne FAVRELLE, Isabelle VINCENT, Maurice LAPERROUSAZ

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 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 la délibération du Conseil Communautaire n° C-2018- 0078 du 18 avril 2018 approuvant Le Protocole d'accord foncier à intervenir avec la SNCF et les communes d'Annemasse et de Ville-la-Grand dans le cadre de la ZAC ETOILE Annemasse Genève ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n°CC_2022_0081 du 6 juillet 2022 approuvant les termes de l'Avenant n°4 du Traité de concession d'Aménagement, portant sur l'évolution du périmètre d'acquisitions du foncier Ferroviaire par l'Aménageur.

Avec l'arrivée du Léman-Express, qui constitue un trait d'union entre Annemasse et Genève, ce sont près de 4 millions de voyageurs par an qui doivent fréquenter la gare ferroviaire d'Annemasse.

Ainsi le quartier de la gare a fait l'objet d'un réaménagement complet avec une densification de l'urbanisation et un ensemble d'aménagements destinés à améliorer l'intermodalité. Il a donc été réalisé l'aménagement d'un pôle d'échanges multimodal (PEM).

Il a également été entrepris le développement d'un quartier de 19ha s'étendant sur les Communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand. Cette opération d'Aménagement a été concédée par Annemasse Agglo à Bouygues Immobilier Urbanera en 2016. L'Aménageur a notamment pour mission la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC Etoile Annemasse-Genève et le pilotage de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine choisie par Annemasse Agglo autour de l'Agence Devillers.

Ce quartier deviendra un lieu de vie intense et actif à l'échelle du territoire. Dans ce cadre, la SNCF Immobilier, Annemasse Agglo, ainsi que les communes d'Annemasse et de Ville-la-Grand ont engagé une démarche de reconquête des friches ferroviaires et ont ainsi signé un protocole d'accord foncier en 2018 pour une durée de 12 ans.

Ce protocole a pour objet de préciser la nature et les conditions dans lesquelles les opérations foncières nécessaires à la réalisation du pôle d'échanges de la gare d'Annemasse et des espaces publics de la ZAC Etoile Annemasse-Genève seront réalisées entre les différents partenaires et le principe d'une valorisation partenariale des emprises ferroviaires du secteur hors ZAC.

Dans le cadre du suivi du protocole d'accord, les Parties se rencontrent régulièrement afin d'acter la bonne exécution des actions ou opérations prévues du protocole. Certaines opérations sont réalisées, telles que :

- Le parvis sud de la gare d'Annemasse,
- Le parvis nord de la gare d'Annemasse,
- Les Cessions foncières diverses pour la bonne exécution des projets.

D'autres opérations restent à concrétiser. Pour ces dernières, les Parties ont souhaité apporté des adaptations et proposent ainsi un avenant n°1 au protocole de 2018.

Objet de l'Avenant n°1 au Protocole d'accord :

L'avenant n°1 au Protocole d'accord foncier a pour objet de modifier certaines stipulations des parties suivantes (**chapitres 2, 4, 5 et 6**) :

◆ CHAPITRE 2 OBJET DU PROTOCOLE D'ACCORD

Les parties conviennent d'ajouter un paragraphe aux engagements pris par la SNCF IMMOBILIER. Comme mentionné dans la modification du CHAPITRE 4, ICF habitat devient le bénéficiaire du droit de préférence (initialement réservé à Espace Ferroviaire). ICF Habitat n'étant pas signataire du Protocole, la SNCF s'engage ainsi à porter à sa connaissance les objectifs des collectivités décrits dans ce protocole ainsi que faire respecter les prescriptions en matière de qualité des constructions imposées à tout opérateur dans le périmètre de la ZAC Etoile Annemasse Genève.

◆ CHAPITRE 4 ACCORDS SUR LES TERRAINS NÉCESSAIRES A LA RÉALISATION DES ESPACES PUBLICS DE LA ZAC ÉTOILE ANNEMASSE GENÈVE ET PARTICIPATION DU GROUPE SNCF A L'OPÉRATION

- Dans le Protocole initial les collectivités ont convenu avec la SNCF qu'un Droit de Préférence serait laissé à l'entreprise Espace ferroviaire. Compte tenu du changement de bénéficiaire et de l'avancement du projet de la ZAC Etoile, il est convenu de modifier les modalités d'attribution de ce Droit de Préférence. Les principales modifications reposent sur :
 - le changement de bénéficiaire du Droit de Préférence au profit d'ICF Habitat, en sa qualité d'entreprise sociale de l'Habitat et filiale du groupe SNCF ;
 - la réaffirmation des prescriptions en matière de qualité des constructions et respect des règles de constructions imposées à tout opérateur dans la ZAC ;
 - l'objet du Droit de Préférence, dont les volumes et la répartition ont été redéfinis. A noter, celui-ci prévoit 15 000 m² SDP de logements sociaux, de logements à prix abordables et libres, et des socles actifs associés, qui s'inscriront sur les îlots D8 et E1 et pour partie sur l'îlot A2 de la ZAC Etoile.

Les spécificités d'application de ce Droit de Préférence sont stipulées dans le projet de pacte de préférence. Celui-ci pourra être signé lorsque l'Avenant n°1 rentrera en vigueur.

- Les modalités des cessions foncières nécessaires à la réalisation du jardin funéraire prévues dans le CHAPITRE 4 du Protocole initial ont également été précisées dans l'Avenant n°1. Celles-ci portent notamment sur :
 - l'état des biens cédés,
 - la surface qui a été ajustées à 13 395 m².

Il est rappelé que les transactions se réaliseront pour une valeur de 30€/m² et que les actes notariés seront signés de manière concomitante à la signature du Droit de Préférence, lorsque le présent Avenant n°1 sera rentré en vigueur.

◆ CHAPITRE 5 LA HALLE TAPPONNIER - UNE OPÉRATION MIXTE »

L'avenant n°1 au Protocole d'accord foncier SNCF prévoit dans le chapitre 5 du Protocole de :

- Préciser les modalités de cession du bâtiment Halle Tapponnier avec notamment :
 - La valeur vénale de 600 000€,
 - La destination du bâtiment de 4000m² SDP d'équipement public
 - La cession des abords du bâtiment Halle afin de permettre une extension du bâtiment et le parvis de celui-ci conformément aux études urbaines réalisées en 2022 par Annemasse Agglo.
- De prévoir les modalités des nouvelles cessions des fonciers adjacents au bâtiment Halle Tapponnier. En effet, la SNCF et les collectivités conviennent par principe des cessions de la totalité de l'emprise du secteur Halle Tapponnier notamment en prévision :
 - d'un projet d'espace de glisse porté par la Ville d'Annemasse,
 - du prolongement de la Voie verte pour connecter l'avenue Emile Zola et le parvis sud de la Gare d'Annemasse,
 - des espaces publics du mail Tapponnier réalisés dans le cadre de la ZAC Etoile,
 - d'un bâtiment d'activité tertiaire et son parvis, dans le cadre de la ZAC Etoile,

Il est rappelé l'accord convenu dans le Protocole initiale d'un prix de 30 € du m² pour la zone d'espaces publics, sous réserve de l'avis des Domaines. La SNCF mentionne également la nécessité de maintenir un droit d'accès aux emprises SNCF. Les caractéristiques et la localisation précises seront définies ultérieurement.

Enfin, l'avenant n°1 prévoit également de réaffirmer les dispositions du **CHAPITRE 6 VILLE-LA-GRAND – RUE DE LA ROTONDE**, concernant le développement des fonciers SNCF situés le long des voies ferrées sur la Commune de Ville-la-Grand.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :

A l'unanimité,

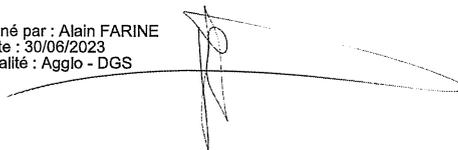
DECIDE :

D'APPROUVER les termes de l'Avenant n°1 au Protocole d'accord foncier ;

D'AUTORISER le Président ou son représentant à signer ledit avenant ;

DONNE tout pouvoir au Président afin de prendre toutes les mesures nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Signé par : Alain FARINE
Date : 30/06/2023
Qualité : Agglo - DGS



Signé par : Nadège ANCHISI
Date : 30/06/2023
Qualité : Agglo - Secrétaire Conseil Communautaire

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 sa publication ou de sa notification. Un recours contentieux peut également être

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 03 JUIL. 2023

SLOW

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0090-DE

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 de publication, ou à compter de la réponse d'Annemasse Agglo, si un recours gracieux a été préalablement déposé.

PROTOCOLE FONCIER D'ANNEMASSE du 7 Mai 2018



AVENANT N° 1 du 21 juin 2023

Entre les soussignés :

La Communauté d'Agglomération d'ANNEMASSE AGGLO, représentée par son Président, Monsieur Gabriel DOUBLET, en vertu de la délibération n°..... du ..., Ci-après désigné par « Annemasse Agglo »

La commune d'ANNEMASSE, représentée par son Maire, Monsieur Christian DUPESSEY, en vertu de la délibération n°..... du, Ci-après désigné par « La Ville d'Annemasse »

La commune de VILLE-LA-GRAND, représentée par sa Maire, Madame Nadine JACQUIER, en vertu de la délibération n°..... du, Ci-après désigné par « La Commune de Ville-la-Grand »

Société nationale SNCF, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 552 049 447, dont le siège est situé 2 place aux Etoiles 93200 Saint-Denis, dûment habilité(e) à cet effet, représentée par Madame Katayoune PANAHI, Directrice générale de SNCF Immobilier,

SNCF Réseau, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 412 280 737, dont le siège est situé 15-17 rue Jean-Philippe Rameau 93200 Saint-Denis,

Fret SNCF, société par actions simplifiée au dont le siège social est situé à SAINT-OUEN (93400), 16 rue Simone Veil, identifiée au SIREN sous le numéro 518 697 685 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY.

SNCF Réseau et Fret SNCF sont représentées par la société anonyme dénommée **Société nationale SNCF**, société anonyme immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bobigny sous le numéro 552 049 447, dont le siège est situé 2 place aux Etoiles 93200 Saint-Denis, agissant au nom et pour le compte de **SNCF Réseau et Fret SNCF** aux termes d'une convention dénommée « convention de gestion et de valorisation du patrimoine immobilier » conclue le 30 Juillet 2015 , représentée par Madame Katayoune PANAHI, Directrice générale de SNCF Immobilier,

Ci-après désignées collectivement les « Parties » ou individuellement la « Partie »

Il a été convenu ce qui suit :

PREAMBULE

Le protocole foncier entre Annemasse Agglo, la commune d'Annemasse, la commune de Ville-La-Grand et SNCF Immobilier est entré en vigueur le 7 Mai 2018 pour une durée de 12 ans.

Ce protocole a pour objet de préciser la nature et les conditions dans lesquelles les opérations foncières nécessaires à la réalisation du pôle d'échanges de la gare d'Annemasse et des espaces publics de la ZAC Etoile Annemasse-Genève seront réalisées entre les différents partenaires et le principe d'une valorisation partenariale des emprises ferroviaires du secteur hors ZAC. Ce protocole est décliné dans un certain nombre d'actes domaniaux devant être conclus entre les parties dans un phasage défini conjointement permettant la réalisation opérationnelle des projets.

Voici les opérations réalisées à date :

- Parvis Sud de la Gare
- Echanges sans soulte entre G&C et la commune d'Annemasse signés le 07/05/2018
- Cession SNCF RESEAU à la commune d'Annemasse signée le 07/05/2018
- Cession SNCF RESEAU à Bouygues Immobilier, via sa direction UrbanEra, en sa qualité d'Aménageur de la ZAC Etoile Annemasse Genève pour le compte d'Annemasse Agglo pour le projet D1B signée le 20/11/2020
- Cession SNCF VOYAGEURS à Bouygues Immobilier, via sa direction UrbanEra, en sa qualité d'Aménageur de la ZAC Etoile Annemasse Genève pour le compte d'Annemasse Agglo pour le projet D1B signée le 20/11/2020
- Parvis Nord de la Gare
- Cession SNCF RESEAU au profit de la Commune d'Annemasse signée le 28/11/2019
- Cession SNCF RESEAU au profit de la Commune de Ville La Grand signée le 19/06/2020
- Echange sans soulte entre SNCF RESEAU et la Commune de Ville La Grand signé le 20/12/2022
- Acquisition par SNCF RESEAU à la Commune de Ville-La-Grand signée le 20/12/2022

Cela étant préalablement exposé les Parties ont convenu ce qui suit :

ARTICLE 1 : OBJET DE L'AVENANT

Le présent avenant a pour objet de modifier certaines stipulations des parties suivantes :

- CHAPITRE 2 « OBJET DU PROTOCOLE D'ACCORD », Partie « ENGAGEMENT COMMUNS »,
- CHAPITRE 4 « ACCORDS SUR LES TERRAINS NECESSAIRES A LA REALISATION DES ESPACES PUBLICS DE LA ZAC ETOILE ANNEMASSE GENEVE ET PARTICIPATION DU GROUPE SNCF A L'OPERATION »
- CHAPITRE 5 « LA HALLE TAPPONNIER - UNE OPERATION MIXTE »
- réaffirmer les dispositions du CHAPITRE 6 « VILLE-LA-GRAND – RUE DE LA ROTONDE » du protocole d'accord.

ARTICLE 2 : MODIFICATIONS DU PROTOCOLE

❖ CHAPITRE 2 « OBJET DU PROTOCOLE D'ACCORD », Partie « ENGAGEMENT COMMUNS »

Le paragraphe « SNCF immobilier s'engage à » est compléter par la phrase :

«+ Porter à la connaissance de ICF Habitat des éléments de cadrage, tel que mentionnés en annexe 6 définis par Annemasse Agglo afin qu'ICF Habitat puisse respecter lesdits éléments de cadrage, à savoir :

- s'inscrire dans les objectifs des collectivités en matière de qualité des constructions et notamment de construction durable,
- s'impliquer dans la politique d'attribution locale,
- faire preuve d'exemplarité sur la gestion et l'exploitation de son patrimoine.

❖ Les Parties ont convenu de modifier le paragraphe « **ZAC Etoile Annemasse Genève – Participation du Groupe SNCF à l'opération** » du **CHAPITRE 4 « ACCORDS SUR LES TERRAINS NECESSAIRES A LA REALISATION DES ESPACES PUBLICS DE LA ZAC ETOILE ANNEMASSE GENEVE ET PARTICIPATION DU GROUPE SNCF A L'OPERATION »**

PARTIE « ZAC ETOILE ANNEMASSE GENEVE – PARTICIPATION DU GROUPE SNCF A L'OPERATION »

La rédaction du paragraphe « Modalités de travail » figurant en page 13 et 14 du Protocole est substituée par la rédaction ci-dessous :

Droit de préférence

Les Parties conviennent que, à la demande de SNCF Immobilier, et considérant les enjeux associés au logement cheminot sur le territoire, la société ICF Habitat est substituée à la société Espaces Ferroviaires dans le bénéfice du droit de préférence.

ICF Habitat, en sa qualité d'entreprise sociale de l'Habitat et filiale du groupe SNCF, est reconnue comme partenaire des collectivités, y compris hors périmètre de ZAC, sous réserve qu'ICF Habitat, s'inscrive dans les objectifs de qualité et de construction durable des collectivités,

SNCF Immobilier portera à la connaissance d'ICF habitat les éléments de cadrage définis par Annemasse Agglo et rappelés ci-dessus ainsi qu'en annexe 6

Annemasse Agglo s'engage donc à faire consentir par l'Aménageur de la ZAC Etoile Annemasse-Genève, à ICF Habitat un droit de préférence qui s'exercera sur un volume de 15 000 m² SDP de logements sociaux, de logements à prix abordables et libres, et des socles actifs associés, qui s'inscrira sur les ilots D8 et E1 et pour partie sur l'îlot A2 de la ZAC Etoile. La ventilation projetée entre ces 3 produits résidentiels est la suivante :

TABLEAU DE REPARTITION

	ILOT E1		ILOT D8		ILOT A2		TOTAL
	Nb	M ² SDP	Nb	M ² SDP	Nb	M ² SDP	M ² SDP
Logements libres	19	1 204	-		34	2 216	3 419
Accession abordable + (<3 300€/m ² SHAB)	-	-	-		10	647	647
Accession abordable - (BRS)	-	-	16	1 062	-	-	1 062
Locatif social PLS	-	-	-		15	974	974
Locatif social PLAI / PLUS	40	2 621	49	3 186	44	2 862	8 669
Autres activités							-
Commerces		231					231
Equipements scolaires, petite enfance, gymnase...						(2 044)*	-
	59	4 056	65	4 248	103	6 698	15 002

* gymnase localisé dans le RDC du A2 et non comptabilisé dans les m² du Droit de Préférence

Cette programmation s'inscrit en cohérence avec la politique du logement dite « des 3 tiers » portée par Annemasse Agglomération, et sa volonté d'avoir une mixité de produits résidentiels au sein

même des différents ilots. Si les études opérationnelles permettront d'ajuster le volume, la temporalité et la répartition géographique de la programmation, toujours dans la limite de 15000m² SDP, les orientations programmatiques mentionnées dans le tableau ci-dessus sont validées par les parties.

ICF Habitat aura la possibilité de constituer une société immobilière dédiée pour réaliser chaque opération. ICF Habitat pourra s'associer au besoin à un partenaire privé de son choix, dans une approche ilot par ilot ou pour tout ou partie d'ilot(s), pour la réalisation de la programmation convenue. Conformément à la démarche collaborative soutenue par les parties, ICF Habitat s'engage à présenter en amont la candidature du promoteur immobilier envisagé, et celle-ci sera soumise à l'avis d'Annemasse Agglo dans les conditions définies au Pacte de préférence.

Les spécificités d'application dont la faculté de substitution de ce droit de préférence sont stipulées dans le projet de Pacte de préférence tel que préparé entre ICF Habitat et l'Aménageur et Annemasse Agglo demande à son Aménageur de formaliser dans la même temporalité la signature dudit pacte de préférence celle-ci devant intervenir après la signature du présent Avenant n°1 au T4 2023, concomitamment à la signature des actes de cession du foncier du jardin ferroviaire.

A cette fin un niveau de qualité est attendu au sein de la ZAC Etoile Annemasse-Genève tant en matière de méthode de travail, de conception ou d'exploitation future. Ainsi, les projets immobiliers devront respecter l'ensemble des documents cadres de la ZAC, notamment :

- Le cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Energétiques (CPAUPEE);
- La charte de chantier à faibles nuisances ;
- Le cahier de Limite des Prestations (CLPT);
- La charte Graphique
- Le cadre méthodologique général de la ZAC qui s'impose à tout opérateur intervenant dans le périmètre de projet et notamment les ambitions en matière d'innovation, le processus de sélection des équipes de maîtrise d'œuvre (shortlist d'architectes, jurys communs...), etc.

Les fiches de lot seront à produire par l'Aménageur pour chacun des trois lots.

Il convient de respecter également les principes de travail collaboratif établis par Annemasse Agglo sur la ZAC Etoile entre l'Aménageur et l'ensemble des promoteurs et bailleurs : travail sur les bilans à livre ouvert, respect des modalités opérationnelles de commercialisation des produits, etc.

La charge foncière pour le logement en accession libre indiquée au protocole était de 700 €HT/m² SDP. Le montant de la charge foncière applicable à ICF Habitat dans le cadre du droit de préférence pourra être actualisé l'année de cession des droits à bâtir, selon des modalités définies dans le projet de Pacte de préférence qui permettent d'aboutir à un montant de charge foncière équivalent à celui pratiqué auprès de l'ensemble des opérateurs intervenants sur les autres lots au sein de la ZAC, la même année. URBANERA mentionne, à titre indicatif, que ce montant est de 800 €HT/m² SDP pour l'année 2022.

Les valeurs retenues sont les suivantes :

250€ HT/m² SDP pour le logement social en PLUS et PLAI

280€ HT/m² SDP pour le logement social en PLS

360 HT/m² SDP pour l'accèsion abordable en BRS + loyer canon de 50€/m² SDP avec un prix de vente maximum de 3400€TTC/m² SHAB parking inclus

450€ HT/m² SDP pour l'accèsion abordable selon le dispositif Annemasse Agglo pour des prix de vente <3 300€TTC/m² SHAB hors parking. Afin de tenir compte de l'évolution du marché immobilier, les prix plafonds pourront être réévalués sur la période du droit de préférence, selon les orientations prises par Annemasse Agglo sur le périmètre de la ZAC, sans entraîner de modification du montant de la charge foncière

205€ HT/m² SDP pour le bureau/activité

220€HT/m² SDP pour le commerce/restauration

Fonciers FRET SNCF et SNCF RESEAU appelés « Jardins Ferroviaires »

SNCF Immobilier libèrera, dans les conditions prévues dans les projets d'actes négociés entre les parties, les tènements nécessaires à la réalisation des espaces publics de la ZAC (mobilier, équipements d'infrastructures ferroviaires, déchets et encombrants présents, incluant les traverses en bois stockées sur site). La signature des actes afférents au tènement matérialisé sur le projet de division validé par les parties pour une surface de 13 395 m² pourra s'opérer concomitamment à la signature du Pacte de préférence au profit d'ICF sous réserve de la validation des instances de gouvernance propres à chaque partenaire. Les Parties partagent l'objectif d'une signature prévisionnelle des actes authentiques au 4^{ème} trimestre 2023.

Les conditions de la vente sont celles définies au Protocole étant rappelé que la cession desdits fonciers en l'état, soit pour son usage actuel industriel, à 30 € du mètre carré est déjà décotée. A ce titre, les études environnementales ont été réalisées par SNCF. La mise en compatibilité de la qualité des sols à l'usage futur incombe à l'Aménageur.

❖ **CHAPITRE 5 « LA HALLE TAPPONNIER - UNE OPERATION MIXTE »** La rédaction suivante annule et remplace le paragraphe page 16 du Protocole d'accord.

Halle Tapponnier

Annemasse Agglo souhaite conserver le bâtiment de la Halle compte tenu, à son sens, de son intérêt architectural et patrimonial.

La collectivité (Annemasse Agglo et/ou la commune d'Annemasse) se portera acquéreur de la Halle pour une destination d'équipement public à la valeur vénale de 600 000 € (1 200 000 € - 600 000 € de frais travaux pour le maintien de la structure) déterminée par un avis France Domaine du 7 Juillet 2022

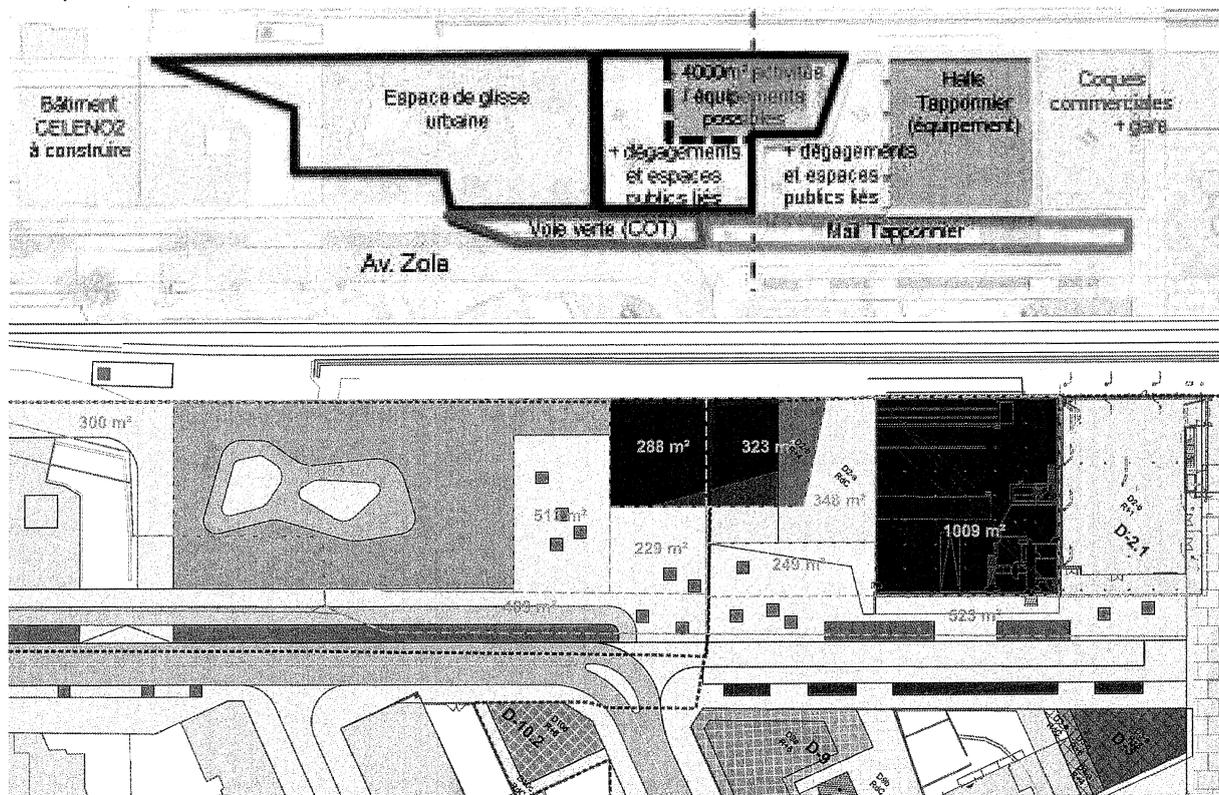
Le périmètre de transaction concerne la Halle, et un dégagement à l'ouest correspondant à environ 600m² d'emprise au sol. Une demande complémentaire sera donc à formaliser auprès des Domaines. Les parties s'entendent pour une transaction à hauteur de 30€/m² sous réserve de l'avis des Domaines.

SNCF Immobilier permettra en amont de la vente à la collectivité (Annemasse Agglo et/ou la commune d'Annemasse), et à leurs prestataires, préposés désignés par elle, et ce dès, signature du présent avenant, de réaliser toute études sur l'emprise foncière de ladite Halle ainsi que sur le bâtiment en lui-même, dès lors que ces investigations complémentaires n'ont pas d'effet destructif du bâti. Les Parties définiront préalablement les conditions et modalités d'accès au site pour effectuer lesdites études. Les Parties conviennent d'ores et déjà que lesdites études seront à la charge de la collectivité et ne viendront pas en déduction du prix de cession, ou ne feront pas l'objet d'un remboursement par SNCF en cas de non-réalisation de la cession. .

Secteur adjacent

Sur le reste de l'emprise, la collectivité ayant mené des études urbaines, confirme l'opportunité d'implantation d'un bâtiment (programmation visée : activités ou équipements uniquement), d'un volume estimé aujourd'hui à environ 4 000 m² SDP maximum et dont la réalisation restera à confirmer à horizon 2028.

Les collectivités et leurs aménageurs confirment également leurs souhaits d'acquérir l'ensemble de l'emprise selon le scénario prévisionnel ci-dessous :



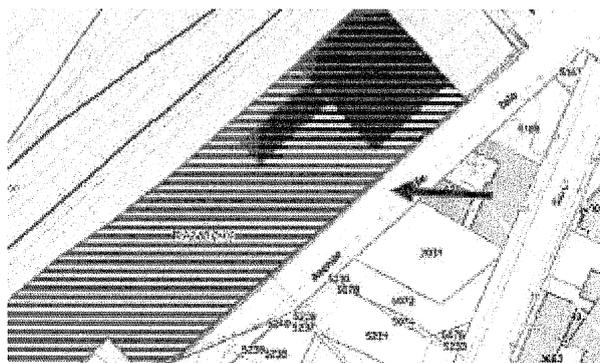
- Secteur rouge (surfaces prévisionnelles de 1 553 m² au sol) : emprise de l'espace de glisse urbaine dont la réalisation doit être achevée en 2024 : acquisition par la Ville d'Annemasse ou TERACTEM, aménageur de la ZAC Etoile Sud-Ouest

- Secteur bleu (surfaces prévisionnelles de 409 m² au sol) : terrain d'assiette de la voie verte actuellement réalisée sous convention d'occupation temporaire : acquisition par la Ville d'Annemasse
- Secteur vert (surfaces prévisionnelles de 523 m² au sol) : emprise des travaux permettant la réalisation du mail Taponnier à échéance prévisionnelle T4 2023 : acquisition par Bouygues Immobilier, aménageur de la ZAC Etoile Annemasse-Genève.
- Secteur jaune : Bâtiment Halle Taponnier de 1009m² au sol et dégagements permettant une extension légère du bâtiment de 348m² au sol et des espaces publics adjacents de 249 m² au sol comme susmentionné : acquisition par Annemasse Agglo
- Secteur noir (surfaces prévisionnelles de 1 353 m² au sol) : Espace permettant d'envisager le développement à terme d'un bâtiment d'activités de 611m² au sol valorisable en 4 000 m² et les dégagements adjacents (742 m² au sol) : acquisition par Annemasse Agglo ou Bouygues Immobilier, Aménageur de la ZAC Etoile Annemasse-Genève.

Il est rappelé que les surfaces indiquées ci-dessus sont données à titre indicatif, les surfaces définitives cessibles seront connues lors de l'établissement du projet de division. Les parties conviennent d'ores et déjà que la valeur du foncier non bâti destiné à l'aménagement de l'espace public est estimée à ce jour à 30€ du m² et sera soumis à l'avis des Domaines. En ce qui concerne l'opération tertiaire, la valeur vénale sera déterminée par l'avis des Domaines suite à la saisine par SNCF Immobilier.

SNCF Immobilier, au nom et pour le compte de SNCF RESEAU, céderait ainsi, en l'état, l'emprise aux collectivités et à leurs aménageurs sous réserve d'avis favorable lors du passage devant les instances décisionnaires selon le scénario ci-dessus.

Il est rappelé que la cession de l'emprise n'interviendra que sous condition de l'établissement d'une servitude pour le maintien d'un droit d'accès avec voirie carrossable pour tous types de véhicules, dont poids lourds (12T) afin d'accéder en permanence aux installations ferroviaires.



Les Parties conviennent d'ores et déjà de constituer cette servitude au titre des actes de vente à intervenir, étant ici précisé que la collectivité aura à sa charge les obligations de maintenance, entretien et réparation de la voie publique et de l'accès routier aux emprises ferroviaires. Les réparations pourront être imputées aux utilisateurs de la servitude si les dégradations constatées sont causées par ces derniers. Les caractéristiques précises de ce besoin d'accès seront communiquées par SNCF Réseau en amont de la définition de l'aménagement qui serait envisagé pour ladite parcelle.

Ainsi, un accord sur les principes de cession est convenu entre les parties sous condition de valider un programme de qualité défini par Annemasse Agglo, en fonction de l'ensemble des contraintes du site, incluant celles de servitude ci-dessus mentionnée.

Gestion du site

Afin de s'assurer de la bonne tenue du site, les Parties conviennent de la mobilisation conjointe des collectivités et du propriétaire pour rendre possible :

- La réalisation des espaces publics du secteur mail Tapponnier (emprise prévisionnelle fléchée ci-dessus en vert) par la mise en place d'une convention d'occupation temporaire si nécessaire avant l'acquisition.
 - les éventuelles occupations temporaires en amont des acquisitions (évènementielles ou transitoires) permettant d'aller vers une meilleure aménité du secteur dans l'attente de ses usages définitifs.
- ❖ Les Parties réaffirment les dispositions du **CHAPITRE 6 « VILLE-LA-GRAND – RUE DE LA ROTONDE »** paragraphe « **ZAC Etoile Annemasse Genève – Participation du Groupe SNCF à l'opération** » notamment

l'opportunité de mener des discussions bilatérales entre le groupe SNCF et la commune, afin de viser des perspectives et échéances de développement partagées sur ce secteur.

Toutes les autres dispositions du Protocole demeurent inchangées.

ARTICLE 3 : MODIFICATION DE L'ANNEXE 6

- ❖ Annexe 6 « Traité de concession et d'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève signé, incluant ses annexes signées ».

Il convient d'ajouter à cette annexe les 4 avenants au TCA qui ont été signés depuis 2018

ARTICLE 4 : DATE DE PRISE D'EFFET - INTEGRALITE

Le présent Avenant n° 1, prend effet à la date du

Toutes les dispositions du Protocole Foncier du 07/05/2018 non-caduques et/ou qui n'ont pas été modifiées par les présentes demeurent inchangées.

Fait en 4 exemplaires originaux, dont un pour chacune des Parties prenantes.

Pour Annemasse Agglo

.....

Pour la Commune de Ville La Grand

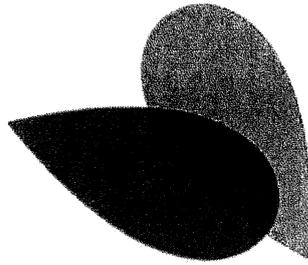
.....

Pour la Commune d'Annemasse

.....

Pour SNCF Immobilier

.....



Annemasse **Agglo**

Annemasse - Les Voirons Agglomération

AVENANT N° 1

Pouvoir Adjudicateur

Communauté d'agglomération Annemasse – Les Voirons

Objet du marché

Concession d'Aménagement pour la réalisation
de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE

TRAITE DE CONCESSION

AVENANT N° 1

POUVOIR ADJUDICATEUR

Communauté d'Agglomération Annemasse – Les Voirons représentée par Monsieur Christian DUPESSEY, Président.

OBJET DU MARCHÉ

Concession d'Aménagement pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée ETOILE ANNEMASSE-GENEVE

SIGNATURE PAR LE TITULAIRE

Fait en trois exemplaires originaux

A

Le

Signature et cachet

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération Annemasse – Les Voirons, représentée par Monsieur Christian DUPESSEY, son Président, agissant en vertu de la délibération du Conseil Communautaire en date du 25 SEP. 2019

Ci-après dénommée « la Collectivité ».

D'UNE PART,

ET :

La société BOUYGUES IMMOBILIER, dont le siège social est 3, Bd Galliéni - 92445 ISSY LES MOULINEAUX CEDEX, au capital de 138 577 320 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 532 091 546 représentée par YANN AUBRY, Directeur général UrbanEra®, Bouygues Immobilier.

Ci-après dénommée « l'Aménageur ».

D'AUTRE PART.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
EXPOSE DES MOTIFS – PREAMBULE	3
Article 1 Modification du programme	4
Article 2 Mise à jour des missions de l'Aménageur	4
Article 3 Modification des missions de l'Aménageur	5
Article 4 Modification des participations publiques à l'opération.....	5
Article 5 Modification des documents contractuels	6
Article 6 Portée du présent avenant.....	6
ANNEXES	8

EXPOSE DES MOTIFS – PREAMBULE

L'opération d'aménagement « Etoile Annemasse-Genève » est un projet d'écoquartier de 19 ha porté par Annemasse Agglo, 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 qui sera prochainement 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 a validé le type de contrat et la procédure choisie et autorisé le Président à mettre en œuvre la procédure de mise en concurrence en vue de la passation de la présente concession d'aménagement.

A l'issue de l'analyse des offres et sur le fondement des critères de choix énoncés dans le Règlement de la Consultation, le Président a proposé au Conseil communautaire d'attribuer la concession d'aménagement à la société BOUYGUES IMMOBILIER.

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.

Le Traité de concession a été signé le 16 août 2016.

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

Le PLU de la ville d'Annemasse a également fait l'objet d'une révision par délibération du 3 juillet 2017 et d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 18 octobre 2018. En revanche, les procédures de mise en conformité des PLU des villes d'Ambilly et de Ville-la-Grand restent à engager.

Par ailleurs, suite à la présentation du CRAC de l'année 2017 lors du COPIL du 1^{er} février 2018, validé lors du Conseil communautaire du 18 avril 2018, plusieurs modifications au Traité de concession se sont révélées nécessaires.

Ces modifications portent sur :

- La prise en compte de modifications de programme (augmentation de la surface de plancher globale de l'opération et des éléments programmatiques et augmentation du nombre de places de stationnement prévus dans le secteur du parvis Sud de la gare) ;
- La mise à jour des missions de l'aménageur (intégration de la propriété dite La Bioussaie) ;
L'évolution des acquisitions à réaliser par l'aménageur (liste des terrains et estimations mises à jour) ;
- La modification des obligations de l'Aménageur (acquisition des terrains après mise en conformité des PLU d'Ambilly et de Ville-la-Grand et suppression de la certification HQE Aménagement) ;
- Et la mise à jour de certaines annexes au Traité de concession.

Ceci exposé, les parties ont arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 MODIFICATION DU PROGRAMME

Conformément à l'article 31 du Traité de concession d'aménagement, il a été convenu des modifications de programme suivantes :

- Augmentation de la surface de plancher globale de l'opération et des éléments programmatiques comme suit :

Surfaces en m ² de SDP	TCA 2016	Avenant juin 2019
	162 000	165 000
Logements	93 696	97 900
Bureaux	34 121	33 450
Activités	2 142	3 600
Commerces/services	3 362	4 300
Hôtel	4 169	3 900
Equipements publics	8 221	6 150
Pôle de formation	16 290	15 700

Ce programme est issu de la dernière mise à jour du plan guide de la ZAC en date du 14 décembre 2018.

ARTICLE 2 MISE À JOUR DES MISSIONS DE L'AMENAGEUR

Il est désormais convenu que la parcelle AC166 dite La Bioussaie sera acquise et aménagée par l'Aménageur, conformément à ses autres missions précisées aux points 2 et 3 de l'article 3 et à l'article 16 du Traité de concession d'aménagement.

La référence à ladite propriété au point 4 b) de l'article 3 du Traité est donc supprimée et cette acquisition est désormais intégrée dans l'Annexe 7. Les montants inscrits dans le bilan sont 1 685 000 EUROS HT pour l'acquisition, 200 000 EUROS HT pour la provision de la démolition et 150 000 EUROS HT pour la provision du désamiantage/dépollution du bien. Le montant définitif de ces provisions sera arrêté après fourniture par la ville d'Annemasse d'un diagnostic amiante avant démolition permettant de confirmer les provisions ci-dessus énoncées. Dans l'hypothèse où ledit diagnostic démontrerait que les provisions prévues seraient insuffisantes, les parties conviennent de se rencontrer pour convenir des suites à donner.

ARTICLE 3 MODIFICATION DES OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

Acquisitions foncières

Le premier alinéa de l'article 16 du Traité de concession prévoit que « L'Aménageur s'engage à acquérir les terrains nécessaires à la réalisation de l'opération auprès des Collectivités et des propriétaires ou directement auprès de l'EPF conformément au calendrier et aux montants visés en Annexe 7. »

A cette phrase, il est ajouté que « Les terrains nécessaires à l'opération situés sur le territoire des villes d'Ambilly et de Ville-la-Grand ne seront acquis par l'Aménageur que lorsque les procédures d'adaptation de leur PLU seront opposables.

ARTICLE 4 MODIFICATION DE L'ANNEXE 5

Labellisation

Par ailleurs, l'article 26 du Traité de concession mentionne les obligations de l'Aménageur en matière de développement durable.

Il est également précisé que la méthode attendue et le niveau d'exigence environnementale sont décrits en Annexe 5.

Par l'effet du présent avenant, toute référence à la certification HQE Aménagement au sein de l'Annexe 5 est supprimée.

ARTICLE 5 MODIFICATION DES PARTICIPATIONS PUBLIQUES À L'OPÉRATION

Conformément aux articles 29.3 et 32 du Traité de concession, le montant de la participation publique pourra être modifié en cas d'évolution du coût des ouvrages destinés à être remis au Concédant, résultant d'une demande de modification des projets de la part du Concédant.

L'article 29.1 du Traité de concession est donc désormais rédigé comme suit :

« La Collectivité et ses partenaires publics participeront financièrement au coût d'une partie de l'opération.

Le montant de ces participations publiques, qui fait l'objet d'accords locaux entre la Communauté d'Agglomération et ses partenaires, est le suivant : 8 739 660 € HT dont :

- Participation de la Communauté d'Agglomération : 2 083 300 € HT au titre de la participation aux équipements publics définis en Annexe 8 (« Equipements et infrastructures réalisés au sein de la concession d'aménagement et financés au titre de la participation pour équipement ») destinés à être intégrés dans le patrimoine du Concédant, ainsi que précisé à l'Article 29.2. Ce montant sera versé TTC au taux en vigueur, soit 400 000 EUROS HT pour la voie verte et 1 683 300 EUROS HT pour le prolongement de la rue de la Fraternité.
- Contribution de la Communauté d'Agglomération : 1 030 000 € HT au titre de la participation aux équipements et infrastructures définis en Annexe 8 (« Equipements et infrastructures réalisés par l'aménageur et financés dans le cadre de la concession d'aménagement») destinés à être intégrés dans le patrimoine du Concédant. Ce montant sera versé TTC au taux en vigueur, soit 1 030 000 EUROS HT pour la création d'une passerelle sur voies ferrées.

- Participations de la Communauté d'Agglomération: 0 € HT au titre de la participation d'équilibre. Ce montant sera versé HT.
- Apport en nature des terrains considérés comme « historiques » par les communes et définis en Annexe 7 : 5 626 360 €. Préalablement à la cession, le périmètre définitif de ces terrains historiques devra être arrêté et les services des Domaines seront saisis : leur valeur sera le cas échéant réajustée en conséquence.

L'Aménageur a la charge de la mobilisation des subventions publiques et du respect des procédures des co-financeurs. Si le montant des subventions publiques venait à différer du montant prévisionnel indiqué ci-dessus, la participation financière de la Collectivité est ajustée de façon à maintenir à un niveau constant le montant global des participations publiques à l'opération.

Le versement des participations publiques interviendra au fur et à mesure de la réalisation des aménagements et équipements par l'Aménageur, selon l'échéancier annexé au contrat (Annexe 7).

En cas de modification du planning de l'opération tel que défini en Annexe 6, l'échéancier de versement des participations publiques est adapté en conséquence.

Le montant des participations publiques peut être modifié par avenant en cas de modification du périmètre, du programme ou du planning de l'opération, dans le cadre du respect des règles applicables à la passation des avenants. »

ARTICLE 6 MODIFICATION DES DOCUMENTS CONTRACTUELS

Pour tenir compte, notamment des modifications visées dans les articles ci-avant du présent avenant, et outre la modification de l'annexe 5 prévue ci-avant, les annexes n° 7, 8 et 10, telles que visées à l'article 2 du Traité de concession d'aménagement, sont modifiées dans le cadre du présent avenant.

Seules les parties modifiées des annexes mises à jour sont reprises, à savoir les annexes n° 7 et 10. Les parties de ces annexes non expressément reprises ou supprimées sont réputées inchangées

Les modifications apportées à ces annexes sont jointes aux présentes.

Toutes les annexes non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

ARTICLE 7 PORTÉE DU PRESENT AVENANT

Toutes les autres dispositions du Traité de concession d'aménagement ne sont pas modifiées et restent en vigueur.

Pour rappel, les stipulations modifiées par le présent avenant sont les suivantes :

Articles du TCA ou Annexes	Articles de l'avenant n° 1
Article 2	Article 1
Articles 3 et 16	Article 2
Articles 16 et 26	Article 3

Articles 18 et 31	Article 4
Articles 29 et 32	Article 5
Annexe 7 : Bilan d'aménagement prévisionnel (3 tableaux) Annexe 8 : Répartition des risques du contrat Annexe 10 : Description des équipements	Annexes

Fait en trois originaux,

Fait à [•], le [•]

à Annemasse,

le [•] 14. 10. 13

La Collectivité,

Le Président

(signature et cachet)

Transmission en Sous-Préfecture de Saint-Julien-en-Genevois le [•]

Le Titulaire,

Yann AUBRY

(signature et cachet)

GUYGUES IMMOBILIER

3 Bd Gallieni

ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex

091 54 70 000 RCS NANTERRE

01 72 562 091 546

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 03 JUL. 2023

S²LO

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0090-DE

ANNEXE 8 REPARTITION DES RISQUES DU CONTRAT

La collectivité assume les risques significatifs du contrat. Cependant, dans le cadre de la mise en œuvre du contrat, le concessionnaire assume les risques suivants y compris les frais financiers afférents pour chaque poste :

Prise de risque	Collectivité	Amenageur
Foncier	100%	0%
Etudes	100%	0%
Surcoûts liés à la programmation des travaux et études liées jusqu'à validation de l'AVP	100%	0%
Surcoûts liés aux travaux et démolitions et études liées après validation de l'AVP	0%	100%
Commercialisation des logements libres	100%	0%
Commercialisation des logements abordables	100%	0%
Commercialisation des logements sociaux	100%	0%
Commercialisation des activités tertiaires	50%	50%
Commercialisation des commerces et hôtels	50%	50%
Cession des droits d'usage de la concession à conclure pour les stationnements du parvis sud de la gare	35%	65%

ANNEXE 10 Descriptif des équipements

Equipements et infrastructures réalisés par l'aménageur et financés dans le cadre de la concession d'aménagement

Equipement	Requalification et création des espaces publics, réseaux et espaces verts internes au quartier (espace vert majeur, parcs, autres espaces publics) hors pôle d'échanges et hors voie verte
Maitrise d'ouvrage	Aménageur
Descriptif	Voir le dossier de création de ZAC
Coût	Environ 8,7 M€. Concernant les réseaux d'eau usée, il est prévu qu'Annemasse Agglo perçoive la PFAC des futurs promoteurs, lors du raccordement des bâtiments.

Equipement	Création d'une passerelle sur voies ferrées
Maitrise d'ouvrage	Aménageur
Descriptif	Voir le dossier de création de ZAC
Coût	Environ 4 M€ HT (estimation 2017) . Concernant la passerelle, il est prévu qu'Annemasse Agglo perçoive une subvention de la confédération helvétique d'un montant de 1 030 000 € HT.

Equipements et infrastructures financés partiellement dans le cadre de la concession d'aménagement

Equipement	Ouvrage de stationnement du parvis sud de la gare
Descriptif	350 places publiques et niveaux nécessaires aux places générées par la ZAC dans le secteur du parvis Sud de la gare et ne pouvant être intégrées sous les bâtiments.
Maitrise d'ouvrage	Annemasse par le biais de son délégataire, SAGS
Lien avec l'opération	Spatialisé à proximité de la gare d'Annemasse (au-dessus de la gare routière) ; réflexion en cours avec le délégataire stationnement de la Ville.

	<p>Concession longue durée pour les 160 places mutualisées et foisonnées nécessaires aux besoins de la ZAC ; 47 places déjà réalisées pour les lots D5 et D9/D10 donc 113 places restantes.</p> <p>1 177 000 € HT (10 416 € HT / place x 113 places) seront versés par l'aménageur à SAGS avant revente aux promoteurs des bâtiments prévus sur ce secteur.</p> <p>Afin que le financement de ces places soit neutre au sein du bilan de ZAC, il est attendu que les recettes de CF soient majorées ou complétées du montant équivalent au coût des places préfinancées.</p>
--	---

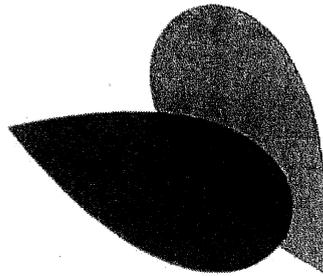
Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 03 JUL. 2023

SLOW

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0090-DE



Annemasse **Agglo**

Annemasse - Les Voirons Agglomération

AVENANT N° 2

Pouvoir Adjudicateur

Communauté d'agglomération Annemasse – Les Voirons

Objet du marché

Concession d'Aménagement pour la réalisation
de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE



TRAITE DE CONCESSION

AVENANT N° 2

POUVOIR ADJUDICATEUR

Communauté d'Agglomération Annemasse – Les Voirons représentée par Monsieur Christian DUPESSEY, Président.

OBJET DU MARCHÉ

Concession d'Aménagement pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée ETOILE ANNEMASSE-GENEVE

SIGNATURE PAR LE TITULAIRE

Fait en trois exemplaires originaux

A

Le

Signature et cachet

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération Annemasse – Les Voirons, représentée par Monsieur Christian DUPESSEY, son Président, agissant en vertu de la délibération n° du Conseil Communautaire en date du 26 février 2020,

Ci-après dénommée « la Collectivité ».

D'UNE PART,

ET :

La société BOUYGUES IMMOBILIER, dont le siège social est 3, Bd Galliéni - 92445 ISSY LES MOULINEAUX CEDEX, au capital de 138 577 320 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 532 091 546 représentée par YANN AUBRY, Directeur général UrbanEra®, Bouygues Immobilier.

Ci-après dénommée « l'Aménageur ».

D'AUTRE PART.

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

EXPOSE DES MOTIFS – PREAMBULE	3
Article 1 – Validation et périmètre des études avant-projet des espaces publics.....	5
Article 2 – Transfert du risque à l'Aménageur suite à la validation des études avant-projet et modalité de mise en oeuvre	5
Article 3 – Modification des participations publiques à l'opération.....	6
Article 4 – Cahier des charges de cession de terrains	7
Article 5 – Modification des documents contractuels	7
Article 6 – Portée du présent avenant	8
ANNEXES	9
ANNEXE 7 BILAN D'AMENAGEMENT PREVISIONNEL ACTUALISE	10
ANNEXE 10 DESCRIPTIF DES EQUIPEMENTS	11

W.

EXPOSE DES MOTIFS – PREAMBULE

L'opération d'aménagement « Etoile Annemasse-Genève » est un projet d'écoquartier de 19 ha porté par Annemasse Agglo, 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 a validé le type de contrat et la procédure choisie et autorisé le Président à mettre en œuvre la procédure de mise en concurrence en vue de la passation de la présente concession d'aménagement.

A l'issue de l'analyse des offres et sur le fondement des critères de choix énoncés dans le Règlement de la Consultation, le Président a proposé au Conseil communautaire d'attribuer la concession d'aménagement à la société BOUYGUES IMMOBILIER.

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.

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

Le Traité de concession a été signé le 16 août 2016. Il 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 Agglo et hors passerelle), par son équipe de maîtrise d'œuvre, pilotée par l'agence D&A (Devilleurs et Associés).

Cet AVP a été conçu dans la continuité des études préliminaires validées fin 2017, lors de la stabilisation du Plan-guide en lien étroit avec les services d'Annemasse Agglo et des communes. Conformément à l'article 19 du TCA, le dossier AVP finalisé a été présenté au Comité Stratégique du 10 juillet 2019 et finalisé fin août/début septembre 2019, après quelques ultimes mises au point entre Annemasse Agglo et les communes. Le dossier AVP définitif a été adressé par courrier au Président d'Annemasse Agglo le 15 janvier 2020.

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 incombe à Annemasse Agglo. Par conséquent, une fois l'AVP validé, ce risque sera transféré à l'Aménageur. La validation de l'AVP est donc une étape importante de l'exécution financière de la Concession de la ZAC Etoile. C'est pourquoi elle fait l'objet du présent avenant.

Par ailleurs, suite à la présentation du CRACC de l'année 2018 validé lors du conseil communautaire du 5 février 2019, plusieurs modifications au Traité de concession se sont révélées nécessaires. Ces modifications portent sur :

- La modification des participations publiques ;
- Et la mise à jour de certaines annexes au Traité de concession.

Ceci exposé, les parties ont arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – VALIDATION ET PERIMETRE DES ETUDES AVANT-PROJET DES ESPACES PUBLICS

Les études Avant-Projet des Espaces Publics de la ZAC Etoile arrêtent un projet de programme des espaces publics à un coût de réalisation prévisionnel de 15 900 000 euros hors taxes, en valeur économique de juin 2019 (indice TP01 mai 2019 publié au Journal Officiel du 21 septembre 2019 : 111,5) hors indexation et hors actualisation.

Cet AVP ne comprend pas :

- Le coût de la passerelle de franchissement des voies SNCF
Cette passerelle est estimée à ce jour dans le bilan prévisionnel de la ZAC à 4 millions d'euros hors taxes, hors frais d'études et honoraires. Le coût de la passerelle devrait être estimé en Phase AVP fin 2020. Le transfert du risque de cet ouvrage devrait donc avoir lieu début 2021, lors de la validation des études AVP de cet ouvrage, en fonction des études de la SNCF.
- Le réseau de chauffage urbain au Nord de la ZAC
Ce réseau sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage du Syane ; par conséquent, si des travaux complémentaires étaient à mener dans les espaces publics, ils n'entreraient pas dans le risque porté par l'Aménageur.
- Le coût du volet innovation de la ZAC
Ce volet fait l'objet d'une enveloppe spécifique dans le bilan, hors études et travaux des Espaces publics de la ZAC ; par conséquent, si des dépenses supplémentaires en études et/ou travaux étaient à engager au titre de ce volet innovation, elles le seraient dans le cadre de l'enveloppe qui lui est dédié dans le bilan.
- Le coût des équipements publics de la ZAC
Ce volet fait l'objet d'enveloppes spécifiques dans le bilan, hors études et travaux des Espaces publics de la ZAC ; par conséquent, si des dépenses supplémentaires en études et/ou travaux étaient à engager au titre de ces équipements publics, elles le seraient dans le cadre des enveloppes qui leur sont dédié dans le bilan.

Ce nouveau montant des espaces publics issu des études AVP précitées est donc celui retenu dans le bilan d'aménagement actualisé et annexé au présent avenant. L'Annexe 10 du TCA est mise à jour en conséquence.

ARTICLE 2 – TRANSFERT DU RISQUE A L'AMENAGEUR SUITE A LA VALIDATION DES ETUDES AVANT-PROJET ET MODALITE DE MISE EN OEUVRE

A compter de l'entrée en vigueur du présent avenant n°2 au TCA, à savoir sa date de notification, valant validation par Annemasse Agglo des études AVP des Espaces publics de la ZAC Etoile sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur, et ce dans les conditions définies ci-après, le risque des surcoûts des travaux et études liées à l'AVP est transféré en totalité à l'Aménageur, conformément à l'annexe 8 du TCA.

Le montant AVP présenté à l'article 1 est fondé sur un projet urbain défini, c'est-à-dire basé sur :

- Un niveau de qualité en particulier des réseaux, revêtements, plantations, du mobilier urbain, de la serrurerie,
- L'état des terrains (dont qualité géotechnique, nivellement) sur lequel ce projet sera mené, tel que connu à ce jour,

- Un phasage précis déterminé avec l'Autorité Concédante, qui définit le déroulement de l'opération pendant la durée de la Concession, traduit dans le bilan d'aménagement de la ZAC, en dépenses et en recettes et annexé au présent avenant (annexe 7).

Par conséquent, 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 émanant d'une demande de modification du programme ou du projet de l'Autorité Concédante ou d'une ou plusieurs des Communes via Annemasse Agglo, ne pourra en aucun cas être imputée à l'Aménageur. Il reviendra alors à l'Autorité Concédante de supporter la totalité des frais d'étude et/ou de travaux induits par ses nouvelles demandes, et dans le cas où ces demandes émaneraient d'une ou plusieurs Communes via Annemasse Agglo, d'en faire son affaire, sans qu'aucun reste à charge ne soit supporté par l'Aménageur, traduit dans le bilan de la ZAC. De la même manière, des surcoûts induits par un changement de phasage ne pourront être imputés à l'Aménageur si ce changement de phasage émanait :

- D'une demande de l'Autorité Concédante ou d'une des Communes,
- Et/ou d'une non disponibilité des terrains d'assiette des travaux pour une cause extérieure à l'action de l'Aménageur.

Si toutefois, le cout technique des espaces publics était inférieur au montant prévisionnel de l'AVP, ce solde positif serait alors réintégré au bilan en fin d'opération, conformément aux articles 43.3 et 44 du TCA.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DES PARTICIPATIONS PUBLIQUES A L'OPERATION

Conformément aux articles 29.3 et 32 du Traité de concession, le montant de la participation publique pourra être modifié en cas d'évolution du coût des ouvrages destinés à être remis au Concédant, résultant d'une demande de modification des projets de la part du Concédant.

L'article 29.1 du Traité de concession est donc désormais rédigé comme suit :

« La Collectivité et ses partenaires publics participeront financièrement au coût d'une partie de l'opération.

Le montant de ces participations publiques, qui fait l'objet d'accords locaux entre la Communauté d'Agglomération et ses partenaires, est le suivant, 10 936 570 € HT dont :

- Participation de la Communauté d'Agglomération : 2 224 409 € HT au titre de la participation aux équipements publics définis en Annexe 10 (« Equipements et infrastructures réalisés au sein de la concession d'aménagement et financés au titre de la participation pour équipement ») destinés à être intégrés dans le patrimoine du Concédant, ainsi que précisé à l'Article 29.2. Ce montant sera versé TTC au taux en vigueur au moment du versement par Annemasse Agglo à Bouygues Immobilier, soit 400 000 EUROS HT pour la voie verte, 1 683 300 EUROS HT pour le prolongement de la rue de la Fraternité et 141 109€ pour les démolitions nécessaires à la réalisation du PEM sud.
- Contribution de la Communauté d'Agglomération : 1 030 000 € HT au titre de la participation aux équipements et infrastructures définis en Annexe 10 (« Equipements et infrastructures réalisés par l'aménageur et financés dans le cadre de la concession d'aménagement») destinés à être intégrés dans le patrimoine du Concédant. Ce montant sera versé TTC au taux en vigueur, soit 1 030 000 EUROS HT pour la création d'une passerelle sur voies ferrées.
- Participations de la Communauté d'Agglomération: 1 865 000 € HT au titre de la participation d'équilibre. Ce montant sera versé HT.
- Apport en nature des terrains considérés comme « historiques » par les communes et définis en Annexe 7 : 5 817 161 €. Préalablement à la cession, le périmètre définitif de ces terrains

historiques devra être arrêté et les services des Domaines seront saisis : leur valeur sera le cas échéant réajustée en conséquence.

L'Aménageur a la charge de la mobilisation des subventions publiques et du respect des procédures des co-financeurs. Si le montant des subventions publiques venait à différer du montant prévisionnel indiqué ci-dessus, la participation financière de la Collectivité serait ajustée de façon à maintenir à un niveau constant le montant global des participations publiques à l'opération.

En cas de modification du planning de l'opération tel que défini en Annexe 6, l'échéancier de versement des participations publiques est adapté en conséquence.

ARTICLE 4 – CAHIER DES CHARGES DE CESSION DE TERRAINS

L'article 25 du Traité de concession est désormais rédigé comme suit :

L'Aménageur rédigera dans la première année après signature de la concession un projet de cahier des charges de cession qui sera soumis à la Collectivité pour validation par son Président ou toute personne déléguée par ce dernier.

L'Aménageur aura pour mission d'annexer à chaque cession, ou bail accordant des droits de construire ou concession d'usage de terrains, le cahier des charges de cession de terrains, conforme à l'article L311-6 du Code de l'urbanisme indiquant le nombre de m² de surface de plancher dont la construction est autorisée sur le lot cédé, des prescriptions techniques, architecturales, urbanistiques, environnementales et paysagères applicables au lot ainsi qu'un cahier de limites de prestations. Les contrats devront par ailleurs inclure des clauses favorisant les chantiers propres (dans la logique souhaitée par Annemasse Agglo dans le cadre de son plan climat air énergie territorial PCAET), l'insertion par l'emploi et la mobilisation de PME, ainsi que, le cas échéant, toute clause concourant aux objectifs fixés par la collectivité pour la réalisation du programme (par exemple, dispositif anti-spéculatif pour l'accession abordable).

Il est convenu entre les Parties que la faculté d'approbation de ce cahier des charges par le Président d'Annemasse Agglo offerte au deuxième alinéa de l'article L311-6 du code de l'urbanisme, issue de sa nouvelle rédaction suite à la promulgation de la loi ELAN en date du 23 novembre 2018, pourra être retenue au cas par cas.

Préalablement à toute cession, la Collectivité peut demander par écrit à l'Aménageur la transmission des pièces nécessaires aux actes de vente. Ces pièces devront être fournies par l'Aménageur dans un délai de trois mois à compter de la réception du courrier.

ARTICLE 5 – MODIFICATION DES DOCUMENTS CONTRACTUELS

Pour tenir compte, notamment des modifications visées dans les articles ci-avant du présent avenant, l'annexe n° 7, telle que visée à l'article 2 du Traité de concession d'aménagement, est modifiée dans le cadre du présent avenant.

Seules les parties modifiées de l'annexe mises à jour sont reprises, à savoir l'annexe n° 7. Les parties de cette annexe non expressément reprises ou supprimées sont réputées inchangées.

Les modifications apportées à cette annexe sont jointes aux présentes.

Pour tenir compte, notamment des modifications visées dans les articles ci-avant du présent avenant, l'annexe n°10, telle que visée dans l'article 2 du Traité de Concession d'Aménagement, est modifiée dans le cadre du présent avenant.

Cette annexe est reprise dans sa totalité étant précisé que seules les parties objets du présent avenant sont modifiées ; les autres parties sont réputées inchangées. Elle est jointe aux présentes.

Toutes les annexes non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

ARTICLE 6 – PORTEE DU PRESENT AVENANT

Toutes les autres dispositions du Traité de concession d'aménagement ne sont pas modifiées et restent en vigueur.

Pour rappel, les stipulations modifiées par le présent avenant sont les suivantes :

Articles du TCA ou Annexes	Articles de l'avenant n° 2
Articles 18 et 31	Articles 1 et 3
Article 25	Article 4
Articles 29 et 32	Articles 3 et 5
Article 2 pour : Annexe 7 : Bilan d'aménagement prévisionnel (5 tableaux) Annexe 10 : Descriptif des équipements	Annexes

Fait en trois originaux,

Fait à [•], le [•] 03 MARS 2020

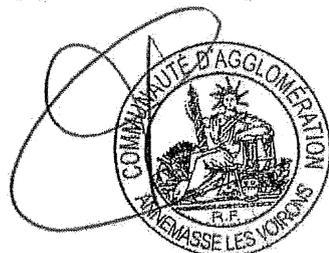
à Annemasse,

le [•] 28/05/20

La Collectivité,

Le Président

(signature et cachet)



Le Titulaire,

Yann AUBRY

(signature et cachet)

BOUYGUES IMMOBILIER

3 boulevard Gallieni
92445 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex
SIRET 562 091 546 01009 RCS NANTERRE
Identification TVA FR 72 562 091 546

Transmission en Sous-Préfecture de Saint-Julien-en-Genevois le [•] 28/02/2020

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 03 JUL. 2023

S'LO

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0090-DE

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 03 JUL. 2023

S'LO

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0090-DE

ANNEXE 7 Bilan d'aménagement prévisionnel actualisé

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 03 JUIL. 2023

S²LO 

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0090-DE

Annexe 7

ZAC Etoile Annemasse-Genève

Plan de trésorerie - Avenant n°2 janvier 2020

Bilan TCA Bilan

OPERATION ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE		UNITES	
Charges d'opérations		59 512 407	65
Emplois		22 844 344	25
Acquisition - frais divers, subventions incluses et hors fondation (y/c Biosuisse en 2020)		20 323 356	25
Démolition et mise en état des sols (y/c Biosuisse - y/c CSFS MOE GT...)		1 692 311	
Travaux de dépollution			
Frais d'actes		3,50%	898 688
Etudes / Ingénierie		3 064 276	
Honoraires péroratoires		100 000	
Etudes de sol		200 000	
Missions de conception et de suivi du projet urbain		420 000	
Conseils en architecture et en urbanisme			
Etudes environnementales		100 000	
MOE / espaces publics ZAC et péroratoires		1 400 000	
MOE (pour les réseaux PEM sud (mission Arcado))			
OPC		200 000	
CSFS JCT		220 836	
Missions/études Concessions			
Appui à la réalisation d'actes divers		80 000	
Révision des prix		0,36%	1 083 377
Accompagnement des innovations (optim)		200 000	
Conseils (optim)		100 000	
TRAVAIX		14 722 867	18
Voies structurantes (BRHS)		1 232 840	2
Autres voies et réseaux (sans réseau de chaleur)		1 424 600	2
Espaces verts majeur		4 175 200	4
Autres espaces verts / parcs		1 561 680	1
Autres espaces publics		2 217 800	2
Plus-values AVP juillet 2019			
Passerelles		1 650 000	4
Aménagements Voie verte		400 000	
Aménagements accès PEM r Fraternité prolongée		1 643 300	
Réseaux veqs PEM sud			
Réseaux PEM sud (travaux préliminaires)			
Projet innovant			
Provisions aléas		3,09%	427 663
Révision des prix		0,20%	42 815
Autres travaux à détailler			0
Participations au financement aux équipements de la voirie structurante		30 358 856	34
Contribution du bilan au Parking en superstructure - Annemasse - Concession SAGS		Nbre places :	1 170 000
Participation du bilan au terrain de football et vestiaires associés			610 000
Participation du bilan au local communal (boulevardome)			1 090 000
Autres participations à détailler			7 368 845
Frais et aléas		1 708 569	2
Frais financiers sur emprunts		3,00%	171 795
Frais financiers sur garanties bancaires			0
Assurance BRHS			0
Frais de communication et concertation			500 000
Conseil juridique			70 000
Impôts et taxes y compris redevance ardoise		3%	584 762
Autres frais à détailler			0
Honoraires et frais de gestion		1 800 000	1
Remunération forfaitaire de l'intervenant actualisation incluse			1 050 000
Remunération aux commercialisations			0
Appui de terrains en nature		5 353 744	5
Appui de terrains des collectivités (foyers historiques)			5 353 744
Produits d'opérations		59 512 407	65
Cession des terrains construction de l'ensemble des parkings en accès-voies par les promoteurs		52 076 262	59
Commercialisation Logements		42 858 708	41
Logements hors (-5000cm² SHAD)		1 460 738	
Logements hors (-4000cm² SHAD)		6 183 794	22
Logements hors (-3000cm² SHAD)		14 217 858	21
Accession abordable - Ad 3000cm² SHAD		5 954 725	11
Accession abordable (BPS)		3 731 928	14
Local d'intermédiaires		3 373 035	34
Local social PLS		1 247 024	11
Local social PLM / PLUS		6 634 582	14
Commercialisation Activités		9 215 895	11
Bureaux		8 954 764	11
Autres activités		439 104	
Boutiques		739 533	
Hôtels		1 042 253	
Formation		0	
Autres - remboursement préfinancement SAGS		0	
Révision des recettes logements		1,60%	3 665 460
Révision des recettes activités		0,33%	197 159
Autres recettes		27 043 300	31
Participations d'équité Annemasse Agglo		0	
Participations d'équité Annemasse		0	
Participations d'équité Annully		0	
Participations d'équité Ville-la-Grand		0	
Subventions		0	
Produits financiers		0	
Participation Annemasse Agglo pour équipement voie verte		400 000	4
Participation Annemasse Agglo pour équipements r Fraternité prolongée		1 563 300	16
Participation projet gare - hôtel Halle Tapomier			
Participation Annemasse Agglo Remboursement démolition PEM Sud			
Participation Annemasse Agglo pour Passerelle sur voies ferrées			
Autres participations à détailler		0	
Appui de terrains en nature		5 353 744	5
Appui de terrains des collectivités (foyers historiques)			5 353 744
Total Bilan HT			
ENCAISSEMENTS TEMPORAIRES			
TVA remboursable			
Emplois encaissables			
DECAISSEMENTS TEMPORAIRES			
TVA réglée			
Emplois décaissables			
Trésorerie à la fin de l'exercice			
TRESORERIE CUMULEE			

h0

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 03 JUIL. 2023

S²LO

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0090-DE

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 03 JUL. 2023

S²LOW

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0090-DE

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le

03 JUL. 2023 SLOW

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0090-DE

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le

03 JUIL. 2023

S²LO

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0090-DE

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 03 JUL. 2023

S²LO

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0090-DE

ANNEXE 10 Descriptif des équipements

Equipements et infrastructures réalisés par l'aménageur et financés dans le cadre de la concession d'aménagement

Equipement	Requalification et création des espaces publics, réseaux et espaces verts internes au quartier (espace vert majeur, parcs, autres espaces publics) hors pôle d'échanges et hors voie verte
Maitrise d'ouvrage	Aménageur
Descriptif	Voir le dossier de réalisation de ZAC
Coût	14,3 M€ Concernant les réseaux d'eau usée, il est prévu qu'Annemasse Agglo perçoive la PFAC des futurs promoteurs, lors du raccordement des bâtiments.

Equipement	Création d'une passerelle sur voies ferrées
Maitrise d'ouvrage	Aménageur
Descriptif	Voir le dossier de création de ZAC
Coût	Environ 4 M€ HT (estimation 2017). Concernant la passerelle, il est prévu qu'Annemasse Agglo perçoive une subvention de la confédération helvétique d'un montant de 1 030 000 € HT.

Equipement	Terrain de football et vestiaires associés
Maitrise d'ouvrage	Aménageur
Descriptif	Reconstitution des usages impactés par la mise en œuvre de la ZAC (2 terrains de foot A8)
Coût	Environ 500 000 € (terrain de 60*100m à 85€/m²)

Equipement	Local communal
Maîtrise d'ouvrage	Aménageur
Descriptif	Reconstitution des usages impactés par la mise en œuvre de la ZAC (boulodrome avec Licence IV)
Coût	Environ 1M€ (locaux de 600m ² * 1800€/m ²).

Equipement	Création des réseaux d'eaux usées
Maîtrise d'ouvrage	Aménageur
Descriptif	Voir le dossier de réalisation de ZAC
Coût	Inclus dans le poste réseaux. Il est prévu qu'Annemasse Agglo perçoive la PFAC des futurs promoteurs, lors du raccordement des bâtiments.

Equipements et infrastructures réalisés par l'aménageur au sein de la concession d'aménagement et financés au titre de la participation pour équipement

Equipement	Requalification et création des espaces publics, réseaux et espaces verts internes au quartier, sous maîtrise d'ouvrage aménageur (maîtrise d'œuvre DEVILLERS) et nécessaires au fonctionnement du pôle d'échanges
Maîtrise d'ouvrage	Aménageur
Descriptif	Rue de la Fraternité prolongée notamment ; clôture de l'opération prévue au plus tard en 2020.
Coût	Environ 1 683 300 € y compris foncier pour la rue de la Fraternité prolongée. Concernant les réseaux d'eau usée, il est prévu qu'Annemasse Agglo perçoive la PFAC des futurs promoteurs, lors du raccordement des bâtiments. Les factures liées à cet équipement permettront la perception de subventions.

Equipement	Création de la voie verte interne au quartier
Descriptif	<p>Plusieurs sections de la voie verte d'agglomération traversent le périmètre de la ZAC ; les études menées sur de la totalité du tracé ont permis de déterminer les principes de la voie verte.</p> <p>Comme prévu à l'accord-cadre de maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC qui sera transféré à l'Aménageur, les travaux de la voie verte, inclus dans les espaces publics de la ZAC, seront effectués par l'équipe DEVILLERS et pilotés par l'aménageur.</p>
Maîtrise d'ouvrage	Aménageur
Coût	<p style="text-align: right;">400 000€</p> <p>Cette infrastructure fait l'objet de plusieurs cofinancements, qui nécessitent de pouvoir présenter des factures isolées. C'est pourquoi cette opération est fléchée hors participations d'équilibre (participations pour équipements).</p>

Equipement	Réalisation du parvis et de la voie BHNS du PEM sud (Annemasse)
Descriptif	<p style="text-align: right;">91 648,15 €</p> <p>Démolitions nécessaires à la réalisation du parvis sud</p> <p style="text-align: right;">49 460,90 €</p> <p>Démolitions nécessaires à la réalisation de la voie BHNS du PEM sud.</p>
Maîtrise d'ouvrage	Aménageur
Coût	141 109,05€

Equipements et infrastructures financés partiellement dans le cadre de la concession d'aménagement

Equipement	Ouvrage de stationnement du parvis sud de la gare
Descriptif	350 places publiques et niveaux nécessaires aux places générées par la ZAC dans le secteur du parvis Sud de la gare et ne pouvant être intégrées sous les bâtiments.
Maitrise d'ouvrage	Annemasse par le biais de son délégataire, SAGS
Lien avec l'opération	<p>Spatialisé à proximité de la gare d'Annemasse (au-dessus de la gare routière) ; réflexion en cours avec le délégataire stationnement de la Ville.</p> <p>Concession longue durée pour les 160 places mutualisées et foisonnées nécessaires aux besoins de la ZAC ; 47 places déjà réalisées pour les lots D5 et D9/D10 donc 113 places restantes.</p> <p>1 177 000 € HT (10 416 € HT / place x 113 places) seront versés par l'aménageur à SAGS avant revente aux promoteurs des bâtiments prévus sur ce secteur.</p> <p>Afin que le financement de ces places soit neutre au sein du bilan de ZAC, il est attendu que les recettes de CF soient majorées ou complétées du montant équivalent au coût des places préfinancées.</p>

Equipement	Ouvrages de stationnement à développer au nord des voies
Descriptif	<p>Le plan-guide en cours doit permettre de confirmer l'opportunité de développement d'ouvrages silos mutualisés, et d'éventuelles places publiques liées aux besoins du quartier.</p> <p>Les ouvrages de stationnement d'initiative publique pourront ainsi être réalisés par l'aménageur sur demande de la Collectivité, avant rachat de ces équipements <u>toutes dépenses confondues (yc frais d'études et financiers)</u> par les collectivités compétentes ou leur délégataire. Le cas échéant, les parkings pourront intégrer des places financées par les promoteurs.</p>
Maitrise d'ouvrage	A définir compte tenu des opportunités de foisonnement.
Lien avec l'opération	Possibilité d'amodiation ou concession longue durée des places nécessaires aux besoins de la ZAC : droit d'usage à financer par l'Aménageur à la livraison de l'ouvrage, puis à revendre aux futurs promoteurs et usagers concernés.

Equipements et infrastructures réalisés par un autre maître d'ouvrage que l'aménageur et financés hors cadre de la concession d'aménagement

Equipement	Espaces publics et équipements du pôle d'échanges sous maîtrise d'ouvrage déjà définie par ailleurs (gare, franchissement des voies, gare routière, parvis...)
Descriptif	<p>La gare d'Annemasse constituera, avec la mise en service du Léman Express et du pôle d'échanges multimodal, le nœud principal des transports en commun à l'échelle de l'agglomération et le cœur de l'écoquartier. Les espaces publics autour de cette gare, réalisés dans le cadre du pôle d'échanges, feront ainsi l'objet d'aménagements urbains d'envergure, avec une vigilance toute particulière pour les fonctions d'intermodalité.</p> <p>Ainsi, au sud, le parvis constituera le lieu d'échanges entre les principaux modes de transports : CEVA, BHNS, bus, cars, vélos, piétons, taxis, voitures, TER... Une réorganisation des services ferroviaires et une relocalisation de la gare routière seront opérées et une Maison de la Mobilité sera créée. Au nord, le parvis accueillera des modes doux, des arrêts de bus de lignes rabattues sur cette nouvelle porte Nord de la gare ainsi que l'organisation de la dépose des passagers et quelques places de stationnement réglementées pour la courte durée.</p> <p><u>Le pôle d'échanges multimodal de la gare d'Annemasse</u> est spatialisé au sein du périmètre de la ZAC. Il fait l'objet d'un bilan financier propre. Le coût de cet équipement n'est pas intégré au bilan de la ZAC Etoile Annemasse-Genève. La démarche est pilotée par Annemasse Agglo, et implique, outre les partenaires financeurs (Confédération Helvétique, Etat français, Région Rhône-Alpes, Département de la Haute-Savoie) l'ensemble des partenaires concernés par l'opération au titre de leurs compétences respectives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - SNCF Réseau (RFF) : passage souterrain et mise en accessibilité des quais (et également infrastructure ferroviaire CEVA, qui fait l'objet d'une autre opération) - SNCF Mobilités (SNCF) : bâtiment gare (avec la Région Rhône-Alpes pour les services TER) - Département de Haute-Savoie : gare routière et Maison de la Mobilité (pour les services interurbains) - Annemasse Agglo : transports urbains (sites propres bus) et Maison de la mobilité (pour les services bus urbains, vélostation, conseil en éco-mobilité, tourisme...)

	<ul style="list-style-type: none"> - Communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand : espaces publics - Les espaces publics composant ce pôle d'échanges font l'objet d'une convention de maîtrise d'ouvrage entre Annemasse Agglo et les communes d'Annemasse, Ambilly et Ville-la-Grand. <p>Comme toutes les autres composantes du pôle d'échanges, le financement des espaces publics du pôle d'échanges n'est pas intégré au bilan de ZAC. Une équipe de maîtrise d'œuvre, GAUTIER+CONQUET / ARCADIS / Les Eclaireurs, a été désignée en septembre 2012 pour la réalisation de ces espaces publics suite à un concours de conception. Cette prestation est donc explicitement exclue du périmètre d'intervention de l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC (équipe DEVILLERS).</p> <p>Des commerces seront développés et commercialisés par Gares & Connexions au sein de l'actuel bâtiment gare, au terme des travaux de réorganisation liés au pôle d'échanges. Une mobilisation de l'aménageur sur ces commerces est attendue pour veiller à la bonne coordination de cette démarche avec la ZAC.</p>
Maitrise d'ouvrage	Annemasse Agglo, Ambilly, Annemasse, Ville-la-Grand, Département, SNCF Mobilités, SNCF Réseau
Lien avec l'opération	Périmètre inclus dans la ZAC mais coûts non pris en compte dans le bilan d'opération. L'aménageur devra se mobiliser, en lien avec l'OPCU missionné sur le pôle d'échanges, sur les enjeux forts de coordination dans ce secteur, notamment en ce qui concerne les développements urbains prévus sur les parvis.

Equipement	Equipements scolaires, notamment situés sur la commune d'Ambilly, et équipements publics de petite enfance sous maîtrise d'ouvrage publique
Descriptif	Permettant de répondre aux besoins actuels du secteur, et aux besoins des futurs habitants de la zone. L'estimation des besoins en équipements publics de superstructures « endogènes » générés par l'opération a été évaluée ainsi :

	<p>94 000 m² SP logement environ (= à peu près 1 200 logements). A raison de 2,3¹ personnes par logement, on a environ 2700 habitants.</p> <p>Les ratios DDT donnent 0,12 enfants par logement en maternelle, 0,2 enfants par logement en primaire, 0,12 enfants par logement en âge de garde dont 30% gardés en crèche.</p> <p>D'où un besoin de 13 classes environ et 40 berceaux. On compte environ 230 m² SP par classe, et 16m² par berceaux, ce qui donne environ 3 500 m² SP.</p> <p>On compte environ 2000€/m² SP, ce qui donne un montant d'environ 7 M€.</p>
Maitrise d'ouvrage	Ambilly, Annemasse, Ville-la-Grand
Lien avec l'opération	<p>Spatialisation de certains équipements prévue au sein du périmètre de ZAC.</p> <p>Evaluation des besoins en lien avec la programmation bâtie de la ZAC et son calendrier.</p>

Equipement	Gymnase scolaire
Descriptif	En cours d'analyse par les services Sport de l'Agglo et des communes concernées; environ 3,5M€
Maitrise d'ouvrage	A définir (Annemasse Agglo ou commune)
Lien avec l'opération	Intégration au périmètre de ZAC dans le cadre du plan-guide de l'opération

Equipement	Pôle de formations supérieures publiques et privées
Descriptif	En cours de formalisation ; livraison d'une première tranche envisagée à horizon 2019
Maitrise d'ouvrage	A définir
Lien avec l'opération	La spatialisation de 16 000 m ² SP de formations au sein du périmètre de ZAC est prévue au programme.

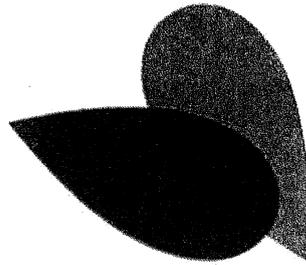
¹ Ce ratio, supérieur au ratio INSEE (près de 1,9), a été pris en raison de la programmation estimative sur le projet Etoile Annemasse-Genève qui propose une part de grands logements importante, de manière à rectifier la tendance du marché, saturé en petits logements.

	<p>Le foncier d'assiette des m² liés à ce pôle de formations est maîtrisé par la commune d'Ambilly.</p> <p>Il est attendu de l'aménageur un accompagnement et un conseil à la Collectivité et ses partenaires pour l'aide à la définition, au montage, à la mise en œuvre et la commercialisation de ce pôle de formations supérieures publiques et privées.</p>
--	---

Equipement	Equipement culturel et rayonnant
Descriptif	Non identifié
Maitrise d'ouvrage	A définir
Lien avec l'opération	Spatialisation de réserves prévue au sein du périmètre de ZAC.

Equipement	Equipement « vie du quartier »
Descriptif	Non identifié
Maitrise d'ouvrage	A définir
Lien avec l'opération	Spatialisation de réserves prévue au sein du périmètre de ZAC.

Equipement	Création des équipements d'approvisionnement et réseaux énergétiques (chaud et froid) nécessaires au quartier
Descriptif	Deux options en cours d'étude : géothermie + pompes à chaleur ou chaufferie biomasse. Modèle économique et périmètre
Maitrise d'ouvrage	A définir (personne publique compétente : commune)
Lien avec l'opération	Les ouvrages liés à l'énergie pourront ainsi être réalisés par l'aménageur sur demande de la Collectivité, avant rachat de ces équipements <u>toutes dépenses confondues (yc frais d'études et financiers)</u> par les collectivités compétentes ou leur délégataire.



Annemasse **Agglo**

Annemasse - Les Voirons Agglomération

AVENANT N° 3

Pouvoir Adjudicateur

Communauté d'agglomération Annemasse – Les Voirons

Objet du marché

Concession d'Aménagement pour la réalisation
de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE

S²LO

TRAITE DE CONCESSION

AVENANT N° 3

POUVOIR ADJUDICATEUR

Communauté d'Agglomération Annemasse – Les Voirons représentée par Monsieur Gabriel DOUBLET, Président.

OBJET DU MARCHÉ

Concession d'Aménagement pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée ETOILE ANNEMASSE-GENEVE

SIGNATURE PAR LE TITULAIRE

Fait en trois exemplaires originaux

A *Annemasse* BOUYGUES IMMOBILIER
AGENCE PAYS DE SAVOIE

Le *29 09 2021* Immeuble ATRIA
1^{er} place Marie Curie

Signature et cachet CS.40248
74006 ANNECY CEDEX

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération Annemasse – Les Voirons, représentée par Monsieur Gabriel DOUBLET, son Président, agissant en vertu de la délibération n°CC_2020_0062 du Conseil Communautaire du 8 juillet 2020 et de la délibération n°CC_2021_0103 du Conseil Communautaire en date du ...*07/07/2021*...

Ci-après dénommée « la Collectivité ».

D'UNE PART,

ET :

La société BOUYGUES IMMOBILIER, dont le siège social est 3, Bd Galliéni - 92445 ISSY LES MOULINEAUX CEDEX, au capital de 138 577 320 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 532 091 546 représentée par YANN AUBRY, Directeur général UrbanEra®, Bouygues Immobilier.

Ci-après dénommée « l'Aménageur ».

D'AUTRE PART.

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
EXPOSE DES MOTIFS – PREAMBULE.....	3
Article 1 – MODIFICATION DE L'ANNEXE 10 DU TCA : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC ETOILE.....	4
Article 2 – MODIFICATION DE LA PROGRAMMATION DE LA ZAC.....	4
Article 3 – MODIFICATION DES DOCUMENTS CONTRACTUELS	5
Article 4 – PORTEE DU PRESENT AVENANT	5
ANNEXES	6
ANNEXE 1	7

W⁰

SLOW

EXPOSE DES MOTIFS – PREAMBULE

L'opération d'aménagement « Etoile Annemasse-Genève » est un projet d'écoquartier de 19 ha porté par Annemasse Agglo, 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 a validé le type de contrat et la procédure choisie et autorisé le Président à mettre en œuvre la procédure de mise en concurrence en vue de la passation de la présente concession d'aménagement.

A l'issue de l'analyse des offres et sur le fondement des critères de choix énoncés dans le Règlement de la Consultation, le Président a proposé au Conseil communautaire d'attribuer la concession d'aménagement à la société BOUYGUES IMMOBILIER.

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.

Afin d'acter et prendre en compte des modifications du programme, la mise à jour des missions et obligations de l'Aménageur, Annemasse Agglo et l'Aménageur ont signé l'avenant n°1 au Traité de concession d'aménagement (« TCA ») le 14 septembre 2019 suite à délibération n°CC_2019_0106 du 25 septembre 2019.

Par la suite, conformément à sa mission, Bouygues Immobilier UrbanEra a fait réaliser les études Avant-Projet (AVP) des espaces publics de la ZAC par son équipe de maîtrise d'œuvre. Après validation de ces études par la Collectivité et afin d'acter le transfert du risque lié à ces travaux à l'Aménageur tel que prévu au TCA, les parties ont signé l'avenant n°2 les 3 mars et 28 mai 2020 suite à la délibération n°CC_2020_0055 du 26 février 2020. Cet avenant comprend également la prise en compte de modification des participations publiques au bilan de l'opération.

Les études AVP ont également permis à l'Aménageur de préparer le Programme des Equipements Publics (PEP) et le dossier de Réalisation de la ZAC qui ont été approuvés lors du Conseil Communautaire d'Annemasse Agglo le 26 février 2020.

En conséquence, pour tenir compte de ces dernières évolutions, le présent avenant a pour objet de :

- De substituer le Programme des Equipements Publics de la ZAC tel qu'approuvé en Conseil Communautaire du 26 février 2020 à l'annexe 10 du TCA ;
- De modifier la programmation de la ZAC.

Ceci exposé, les parties ont arrêté ce qui suit :

M2

ARTICLE 1 – MODIFICATION DE L'ANNEXE 10 DU TCA : PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC ETOILE

Conformément à l'article 3 du Traité de Concession d'Aménagement, l'Aménageur a mené, en partenariat avec les personnes publiques concernées, les études de réalisation qui ont permis d'aboutir à la définition du Programme des Equipements Publics (« PEP ») à réaliser dans la zone et de constituer le dossier de réalisation de la ZAC.

Par délibérations n°CC_2020_0052 et n°CC_2020_053 en date du 26 février 2020, le Conseil Communautaire d'Annemasse Agglo a approuvé le dossier de réalisation de la ZAC ainsi que son Programme des Equipements Publics.

En conséquence, il y a lieu par le présent avenant d'actualiser l'annexe 10 du TCA.

L'annexe [1] du présent avenant, copie conforme du Programme des équipements publics de la ZAC approuvé, se substitue à l'annexe 10 du TCA.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DE LA PROGRAMMATION DE LA ZAC

Conformément à l'article 31 du Traité de concession d'aménagement, il a été convenu des modifications de programme suivantes :

Programmation issue de l'avenant n°1 en m² SDP		Programmation modifiée par le présent avenant en m² SDP		Ecart en m² SDP
Logements	97 900	Logements	99 054	1 154
Bureaux	33 450	Bureaux	28 026	- 5 424
Hotels	3 900	Hotels	9 295	5 395
Commerces	4 300	Commerces	4 696	396
Activités	3 600	Activités	3 520	- 80
Equipements publics	6 150	Equipements publics	5 617	- 533
Formation	15 700	Formation	14 792	- 908
TOTAL	165 000		165 000	0

Le présent avenant approuve la modification de la programmation de la ZAC.

WJ

ARTICLE 3 – MODIFICATION DES DOCUMENTS CONTRACTUELS

Pour tenir compte, notamment des modifications visées dans les articles ci-avant du présent avenant :

- (i) L'annexe 10 du TCA est modifiée et remplacée par le PEP approuvé en février 2020 ;

Toutes les annexes non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

ARTICLE 4 – PORTEE DU PRESENT AVENANT

Toutes les autres dispositions du Traité de concession d'aménagement ne sont pas modifiées et restent en vigueur.

Pour rappel, les stipulations modifiées par le présent avenant sont les suivantes :

Articles du TCA ou Annexes	Articles de l'avenant n° 3
Article 31	Article 2
Annexe 10	Article 1

Fait en trois originaux,

Fait à [•], le [•] *Annemasse*
29.09.2021

La Collectivité,

Le Président

(signature et cachet)



à Annemasse,

le [•] *29.09.2021*

Le Titulaire,

Yann AUBRY

(signature et cachet)

BOUYGUES IMMOBILIER
AGENCE PAYS DE SAV.

Immeuble AT/1A

1 place Marie Celeste

CS 40248

74006 ANNECY SUR SAVOIE

Transmission en Sous-Préfecture de Saint-Julien-en-Genevois le [•]

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le

03 JUL. 2023

SLO

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0090-DE

ANNEXES

ANNEXE 1

CREATION DES EQUIPEMENTS PUBLICS DE LA ZAC										
Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Propriété	Gestionnaire ou concessionnaire	coûts travaux et honoraires en € HT	Financement					
					Aménageur	%	€ HT Aménageur	Autres acteurs	%	€ HT Autres acteurs
Espaces publics et espaces verts (hors pôle d'échanges et voie verte)	Aménageur	Communes	Communes	13 914 546 €	Aménageur	100%	13 914 546 €	-	0%	- €
Prolongement rue de la Fraternité	Aménageur	Annemasse Agglo et/ou Communes	AA et/ou Communes	1 281 978 €	Aménageur	20%	251 408 €	Annemasse Agglo	80%	1 030 570 €
Création voie verte	Aménageur	Annemasse Agglo et/ou Communes	AA et Communes	497 580 €	Aménageur	20%	97 580 €	Annemasse Agglo	80%	400 000 €
Passerelle sur voies ferrées	Aménageur	Annemasse Agglo	Annemasse Agglo	4 975 800 €	Aménageur	79%	3 945 800 €	Annemasse Agglo	21%	1 030 000 €
Réseaux secs	Aménageur	Communes	SYANE et/ou communes	2 768 443 €	Aménageur	100%	2 768 443 €	-	0%	- €
Réseaux humides eaux pluviales, eau potable, incendie	Aménageur	Maison de l'eau (Annemasse Agglo)	Maison de l'eau (Annemasse Agglo)	1 136 728 €	Aménageur	100%	1 136 728 €	-	0%	- €
Réseaux humides assainissement	Aménageur	Maison de l'eau (Annemasse Agglo)	Maison de l'eau (Annemasse Agglo)	285 574 €	Aménageur	0%	- €	Maison de l'eau (Annemasse Agglo)	100%	285 574 €
Total coût travaux des EP de la ZAC à créer en € HT - hors indexation/actualisation :				24 860 648 €	Total Aménageur :		22 114 504 €	Total autres acteurs :		2 746 144 €

RECONSTITUTION DANS LA ZAC DES EQUIPEMENTS PUBLICS SUPPRIMES PAR LA ZAC											
Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Propriété	Gestionnaire ou concessionnaire	coûts travaux et honoraires en € HT	Financement						
					Aménageur	%	€ HT Aménageur	Autres acteurs	%	€ HT Autres acteurs	
Terrain de football valeur 2014 pour un terrain de 60x100m à 85€/m²	à définir en fonction de l'imbrication des programmes	Commune d'Ambilly	Commune d'Ambilly	510 000 €	Aménageur	100%	510 000 €	-	0%	- €	
Boulevard valeur 2014 pour des locaux de 600m² à 1 800€/m²	à définir en fonction de l'imbrication des programmes	Commune d'Ambilly	Commune d'Ambilly	1 080 000 €	Aménageur	100%	1 080 000 €	-	0%	- €	
Total coût travaux des EP de la ZAC à reconstituer en € HT hors indexation/actualisation:					Total Aménageur :		Total autre Acteurs :				
					1 590 000 €		1 590 000 €		- €		
TOTAL COÛT TRAVAUX DU PEP					26 450 648 €		23 704 504 €		2 746 144 €		
					<i>sous réserve d'adaptation des prix</i>						

EQUIPEMENTS PUBLICS DANS LE PERIMETRE DE LA ZAC MAIS NON FINANCES PAR LA ZAC (HORS PEP)										
Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Propriété	Gestionnaire ou concessionnaire	Coût travaux € HT	Financement					
					Aménageur	%	€ HT Aménageur	Autres acteurs	%	€ HT Autre acteurs
Parking Nord	Ville-Ambilly ou son délégataire.	Ville d'Ambilly	Ville d'Ambilly ou son délégataire.		-	-	- €	-	-	- €
Parking Sud	SAGS	Commune d'Annemasse + SCI	SAGS	1 177 000 €	Aménageur	-	- €	-	-	- €
Equipements scolaires et petite enfance	Communes	Communes	Communes	- €		0%	- €	Communes	0%	- €
Gymnase	à définir en fonction de l'attribution des programmes.	Annemasse Agglo ou communes	Annemasse Agglo ou communes	3 500 000 €		0%	- €	ZAC part besoin généralisé opté. et/ou Annemasse Agglo et/ou Ville-la-Grand et/ou Ambilly	0%	- €
Option: Conclergerie (équipement "vie du quartier")	à définir	à définir	à définir	100 000 €	Aménageur	0%	100 000 €	-	0%	- €
RDC actifs	à définir	à définir	à définir		Aménageur	0%	%	-	100%	1 €
Chaufferie et réseau de chaleur	SYANE	Autorité déléguée	SYANE	- €	Aménageur		- €	SYANE	0%	- €
équipement CTM	Ambilly	Ambilly	Ambilly		Aménageur	0%		Promoteurs	0%	- €
Rôle de formations supérieures (publiques et privées)	divers	?	?	- €		0%	- €	?	0%	- €
Espaces publics et équipements du PEM	divers	?	?	- €		0%	- €	divers	100%	- €
Equipement culturel et/ou rayonnant	non définie	?	?	- €		0%	- €	?	0%	- €
Total coût travaux :				4 777 000 €	Total Aménageur :		100 000 €	Total autre Acteurs :		1 €

Equipements et infrastructures réalisés par l'aménageur au sein de la concession d'aménagement et financés au titre de la participation pour équipement

Equipement	Réalisation du parvis et de la voie BHNS du PEM sud (Annemassé)
Descriptif	91 648,15 € Démolitions nécessaires à la réalisation du parvis sud 49 460,90 € Démolitions nécessaires à la réalisation de la voie BHNS du PEM sud.
Maitrise d'ouvrage	Aménageur
Coût	141 109,05€

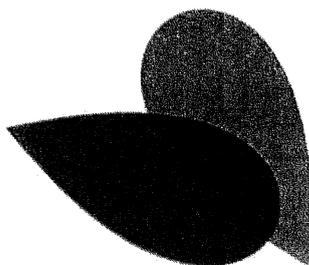
Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le 03 JUL. 2023

S²LO

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0090-DE



Annemasse **Agglo**

Annemasse - Les Voirons Agglomération

AVENANT N° 4

Pouvoir Adjudicateur

Communauté d'agglomération Annemasse – Les Voirons

Objet du marché

Concession d'Aménagement pour la réalisation
de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE

S²LOW

TRAITE DE CONCESSION

AVENANT N° 4

POUVOIR ADJUDICATEUR

Communauté d'Agglomération Annemasse – Les Voirons représentée par Monsieur Gabriel DOUBLET, Président.

OBJET DU MARCHÉ

Concession d'Aménagement pour la réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée ETOILE ANNEMASSE-GENEVE

SIGNATURE PAR LE TITULAIRE

Fait en trois exemplaires originaux

A

Le

Signature et cachet

ENTRE :

La Communauté d'Agglomération Annemasse – Les Voirons, représentée par Monsieur Gabriel DOUBLET, son Président, agissant en vertu de la délibération n° CC...2022...0081 du Conseil Communautaire en date du , **06 JUIL, 2022**

Ci-après dénommée « la Collectivité ».

D'UNE PART,

ET :

La société BOUYGUES IMMOBILIER, dont le siège social est 3, Bd Galliéni - 92445 ISSY LES MOULINEAUX CEDEX, au capital de 138 577 320 euros, inscrite au registre du commerce et des sociétés de Nanterre sous le numéro 532 091 546 représentée par YANN AUBRY, Directeur général UrbanEra®, Bouygues Immobilier.

Ci-après dénommée « l'Aménageur ».

D'AUTRE PART.

SOMMAIRE

SOMMAIRE 2

EXPOSE DES MOTIFS – PREAMBULE	3
Article 1 – MODIFICATION DES ACQUISITIONS FONCIERES	4
Article 2 – RISQUES RELATIFS AUX NOUVELLES ACQUISITIONS	4
Article 3 – MODIFICATION DU MONTANT DE LA PARTICIPATION D'EQUILIBRE ET DU PHASAGE DE SON VERSEMENT.....	4
Article 4 – MODIFICATION DU TAUX DE FRAIS FINANCIERS DE L'OPERATION.....	5
Article 5 – MODIFICATION EN CONSEQUENCE DE L'ANNEXE 7	5
Article 6 – MODIFICATION DES DOCUMENTS CONTRACTUELS	6
Article 7 – PORTEE DU PRESENT AVENANT	6

ANNEXES 7

EXPOSE DES MOTIFS – PREAMBULE

L'opération d'aménagement « Etoile Annemasse-Genève » est un projet d'écoquartier de 19 ha porté par Annemasse Agglo, 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 a validé le type de contrat et la procédure choisie et autorisé le Président à mettre en œuvre la procédure de mise en concurrence en vue de la passation de la présente concession d'aménagement.

A l'issue de l'analyse des offres et sur le fondement des critères de choix énoncés dans le Règlement de la Consultation, le Président a proposé au Conseil communautaire d'attribuer la concession d'aménagement à la société BOUYGUES IMMOBILIER.

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.

Afin d'acter et prendre en compte des modifications du programme, la mise à jour des missions et obligations de l'Aménageur, Annemasse Agglo et l'Aménageur ont signé l'avenant n°1 au Traité de concession d'aménagement (« TCA ») le 14 septembre 2019 suite à délibération n°CC_2019_0106 du 25 septembre 2019.

Par la suite, conformément à sa mission, Bouygues Immobilier UrbanEra a fait réaliser les études Avant-Projet (AVP) des espaces publics de la ZAC par son équipe de maîtrise d'œuvre. Après validation de ces études par la Collectivité et afin d'acter le transfert du risque lié à ces travaux à l'Aménageur tel que prévu au TCA, les parties ont signé l'avenant n°2 les 3 mars et 28 mai 2020 suite à la délibération n°CC_2020_0055 du 26 février 2020. Cet avenant comprend également la prise en compte de modification des participations publiques au bilan de l'opération.

Les études AVP ont également permis à l'Aménageur de préparer le Programme des Equipements Publics (PEP) et le dossier de Réalisation de la ZAC qui ont été approuvés lors du Conseil Communautaire d'Annemasse Agglo le 26 février 2020. Afin de substituer le Programme des Equipements Publics approuvé à l'annexe 10 du TCA et de modifier la programmation du projet, le Conseil Communautaire d'Annemasse Agglo a approuvé l'avenant n°3 au TCA le 7 juillet 2021 par délibération n°CC_2021_0103.

Pour tenir compte des dernières évolutions du projet, le présent avenant a pour objet de :

- De modifier les acquisitions foncières ;
- De créer un nouveau risque relatif à l'acquisition du nouveau foncier ;
- De modifier le montant et le phasage de versement de la participation d'Annemasse Agglo à l'équilibre du bilan de l'opération d'aménagement ;
- De modifier le taux des frais financiers de l'opération.

Ceci exposé, les parties ont arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DES ACQUISITIONS FONCIERES

Le comité de mutabilité SNCF a défini un périmètre cessible supérieur de 1 370 m² à celui prévu initialement pour le Jardin Ferroviaire. Ces surfaces complémentaires représentent une bande d'une largeur d'environ 6 mètres en plus pour le projet et permettent la création d'espaces verts plus généreux. L'acquisition de se foncier est prévue au prix de 30 € HT/m².

Conformément aux items 2.b et 3.a de l'article 3 du Traité de Concession, ces acquisitions complémentaires sont intégrées aux missions de l'Aménageur.

ARTICLE 2 – RISQUES RELATIFS AUX NOUVELLES ACQUISITIONS

L'acquisition, les études et le traitement de l'acquisition foncière prévue à l'article 1 du présent avenant est estimée provisoirement à 180 000 € HT (toutes dépenses confondues mais hors pollution éventuelle) sur la base des ratios de l'AVP global tel qu'approuvé, objet de l'avenant n°2 du TCA en date des 3 mars et 28 mai 2020. Ce montant s'ajoute au montant de la participation d'équilibre versée par Annemasse Agglo.

Conformément à l'annexe 8 du traité de concession, Annemasse Agglo supporte le risque foncier, y compris pollution éventuelle.

N'étant pas prévu à l'AVP précité, la réalisation des études et travaux pour aménager ces m² supplémentaires n'était donc pas à ce jour incluse dans le bilan d'aménagement. Le montant définitif sera arrêté après validation des études de PRO pour transfert du risque travaux (hors pollution) vers l'Aménageur.

En conséquence, cette opportunité étant extérieure à l'Aménageur et postérieure au transfert du risque AVP, les dépenses d'acquisition, d'études et de travaux générées par ces m² supplémentaires sont entièrement prises en charge par Annemasse Agglo et sont désormais intégrées dans le TCA et au Bilan de l'Aménageur par le présent avenant. Les m² supplémentaires seront intégrés aux études et travaux dès la Phase PRO du Jardin Ferroviaire lancées courant 2021 ainsi qu'au foncier en vue de signer les promesses de vente en 2022.

Le présent avenant approuve la création d'un nouveau risque lié aux travaux à réaliser sur les terrains supplémentaires à acquérir auprès de la SNCF. L'annexe 8 du TCA est mise à jour en conséquence.

ARTICLE 3 – MODIFICATION DU MONTANT DE LA PARTICIPATION D'EQUILIBRE ET DU PHASAGE DE SON VERSEMENT

L'article 29.1 du Traité de concession prévoit qu'en cas de modification du planning de l'opération tel que défini en Annexe 6, l'échéancier de versement des participations publiques sera adapté en conséquence.

L'alinéa suivant de l'article 29.1 du Traité de concession :

« Participations de la Communauté d'Agglomération : 1 865 000 € HT au titre de la participation d'équilibre. Ce montant sera versé HT. »

Est modifié comme suit :

« Participation de la Communauté d'Agglomération : 2 504 006 € HT au titre de la participation d'équilibre. Ce montant sera versé HT. Cette participation sera versée en deux fois :

1^{er} versement de 1 840 500 € HT au plus tard à fin 2022 ;

2nd versement du solde soit à date 663 506 € HT au plus tard à fin 2031. »

Le présent avenant approuve le phasage du versement de la participation de l'équilibre et l'intègre dans le Bilan de l'Aménagement de la ZAC. L'annexe 7 du TCA est mise à jour en conséquence.

ARTICLE 4 – MODIFICATION DU TAUX DE FRAIS FINANCIERS DE L'OPERATION

L'article 32 du TCA traite de la gestion financière du contrat et prévoit un éventuel réajustement du pourcentage de rémunération des fonds propres dans le cas où le taux Euribor 12 mois dépasse 0,5%. Bien que cela ne soit pas le cas, il a été convenu avec la Collectivité Concédante d'adapter le taux de rémunération des fonds propres.

L'alinéa suivant de l'article 32 : « Il gère ou fait gérer distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération. Si l'Aménageur décide de gérer la trésorerie sur ses fonds propres, ceux-ci sont rémunérés sur la base d'un taux de 3 % annuel, qui sera réajusté dans l'hypothèse où le taux Euribor 12 mois dépasse 0.5%. L'Aménageur est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme. »

Est modifié comme suit :

« Il gère ou fait gérer distinctement la trésorerie de l'opération au mieux de l'intérêt de l'opération. Si l'Aménageur décide de gérer la trésorerie sur ses fonds propres, ceux-ci sont rémunérés sur la base d'un taux de 2,5 % annuel, qui sera réajusté dans l'hypothèse où le taux Euribor 12 mois dépasse 0.5%. L'Aménageur est autorisé à solliciter lui-même, en vue de la réalisation de l'opération objet du présent contrat, l'allocation de toute aide financière directe ou indirecte auprès de tout organisme. »

Le présent avenant approuve la baisse du taux de rémunération des fonds propres de l'Aménageur à 2,5 % et l'intègre dans le Bilan de l'Aménagement de la ZAC. L'article 32 est donc modifié et l'annexe 7 du TCA est mise à jour en conséquence.

ARTICLE 5 – MODIFICATION EN CONSEQUENCE DE L'ANNEXE 7

Etant données les modifications prévues par les articles 1, 2, 3 et 4 du présent avenant les trois tableaux constituant l'annexe 7 du traité de concession sont mis à jour en conséquence et désormais désignés ainsi :

Annexe 7-1 : Bilan Opérationnel

Annexe 7-2 : Phasage

Annexe 7-3 : Acquisitions foncières

ARTICLE 6 – MODIFICATION DES DOCUMENTS CONTRACTUELS

Pour tenir compte, notamment des modifications visées dans les articles ci-avant du présent avenant :

- (i) L'annexe 7 du Traité de concession d'aménagement et telle que modifiée par les avenants n°1 et 2, est modifiée dans le cadre du présent avenant ;
- (ii) L'annexe 8 est modifiée.

Toutes les annexes non modifiées par le présent avenant demeurent inchangées.

ARTICLE 7 – PORTEE DU PRESENT AVENANT

Toutes les autres dispositions du Traité de concession d'aménagement ne sont pas modifiées et restent en vigueur.

Pour rappel, les stipulations modifiées par le présent avenant sont les suivantes :

Articles du TCA ou Annexes	Articles de l'avenant n° 4
Articles 18 et 29	Article 3
Article 31	Article 3
Article 32	Article 4
Annexe 7	Articles 3 et 4
Annexe 8	Article 2

Fait en trois originaux,

Fait à [•], le [•] 20 JUL. 2022

à Annemasse,

le [•]

La Collectivité,

Le Président

(signature et cachet)

Le Titulaire,

Yann AUBRY

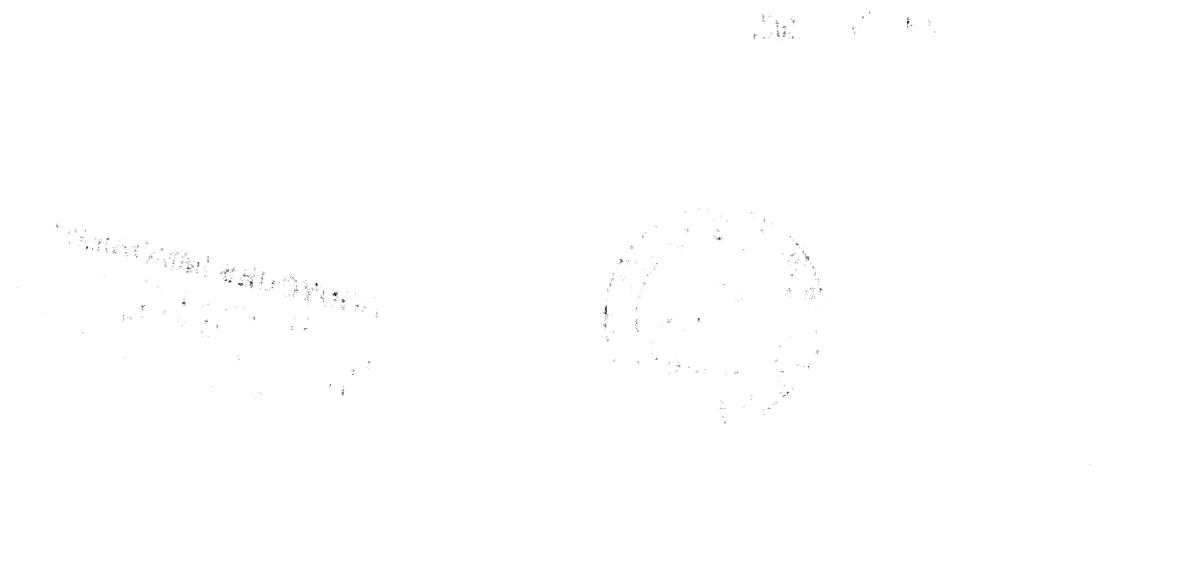
(signature et cachet)



BOUYGUES IMMOBILIER
3 boulevard Gallieni
92445 ISSY-LES-MOULINEAUX Cedex
SIRET 562 091 546 01009 - RCS NANTERRE
Identification TVA FR 72 562 091 546

Transmission en Sous-Préfecture de Saint-Julien-en-Genevois le [•]

ANNEXES



ANNEXE N° 8

La collectivité assume les risques significatifs du contrat. Cependant, dans le cadre de la mise en œuvre du contrat, le concessionnaire assume les risques suivants y compris les frais financiers afférents pour chaque poste :

Prise de risque	Collectivité	Aménageur
Foncier	100%	0%
Etudes	100%	0%
Surcoûts liés à la programmation des travaux et études liées jusqu'à validation de l'AVP	100%	0%
Travaux à réaliser sur les terrains supplémentaires à acquérir après validation de l'AVP	100%	0%
Surcoûts liés aux travaux et démolitions et études liées après validation de l'AVP	0%	100%
Commercialisation des logements libres	100%	0%
Commercialisation des logements abordables	100%	0%
Commercialisation des logements sociaux	100%	0%
Commercialisation des activités tertiaires	50%	50%
Commercialisation des commerces et hôtels	50%	50%

Envoyé en préfecture le 30/06/2023

Reçu en préfecture le 30/06/2023

Publié le

03 JUL. 2023

S'LO

ID : 074-200011773-20230629-CC_2023_0090-DE