

**DEPARTEMENT DE  
LA HAUTE-SAVOIE**

\*\*\*

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

\*\*\*

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

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

**SIEGE : 11, AVENUE EMILE ZOLA – 74100 ANNEMASSE**

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL**

**OBJET :**

**AVENANT AU PACTE  
POLITIQUE DE LA ZAC  
ÉTOILE**

**N° CC\_2025\_0003**

**Séance du : mercredi 12 février 2025**

**Convocation du : 05 février 2025**

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

**Président de séance : Gabriel DOUBLET**

**Secrétaire de séance : Nadège ANCHISI**

**Membres présents :**

Guillaume MATHELIER, Laurent GILET, Bertilla LE GOC, François LIERMIER, Christian DUPESSEY, Christian AEBISCHER, Maryline BOUCHÉ, Michel BOUCHER, Robert BURGNIARD, Dominique LACHENAL, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Chadia LIMAM, Louiza LOUNIS, 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, Maurice LAPERROUSAZ, Marie-Jeanne MILLERET, Sophie VILLARI

**Représentés :**

Mylène SAILLET RAPHOZ par Pascal SAUGE, Marie-Claire TEPPE-ROGUET par Yves CHEMINAL, Bernard BOCCARD par Marion BARGES-DELATTRE, Jean-Paul BOSLAND par Antoine BLOUIN, Isabelle VINCENT par Nadège ANCHISI, Julien BEAUCHOT par Sophie VILLARI

**Excusés :**

Ines AYEB, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Djamel DJADEL, Matthieu LOISEAU, Paulette CLERC, Joanny DEGUIN, Anne FAVRELLE, Alain LETESSIER

\*\*\*

Vu les dispositions du Code général des collectivités territoriales, et notamment celles de l'article L. 5216-5-VI ;

Vu les dispositions du pacte politique de 2014 et ses deux avenants de 2019 et 2023 tels qu'approuvés par délibérations d'Annemasse Agglo les 12 novembre 2014, 25 septembre 2019 et 6 juillet 2022, de la Commune d'Ambilly les 6 novembre 2014, 26 septembre 2019 et 19 janvier 2023, de la Commune d'Annemasse les 16 octobre 2014, 17 octobre 2019 et 8 septembre 2022, de la Commune de Ville-la-Grand les 6 novembre 2014, 18 novembre 2019 et 5 septembre 2022 ;

Vu les dispositions du Traité de concession, signé le 9 août 2016 entre Annemasse Agglo et Bouygues Immobilier et ses 5 avenants, portant concession d'aménagement pour la réalisation de la ZAC Etoile Annemasse Genève ;

Vu le projet de modification du pacte politique, annexé à la présente délibération ;

Depuis 2007, le projet urbain Etoile Annemasse-Genève a été défini comme prioritaire, au regard des enjeux intercommunaux et transfrontaliers de développement et essentiel pour le territoire de la

Communauté d'agglomération Annemasse-Les Voirons Agglomération (ci-après Annemasse Agglo) et ses communes impactées.

Ainsi, Annemasse Agglo et les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand se sont en conséquence engagées solidairement dans la conduite de ce projet, leur démarche étant inscrite dans un pacte politique approuvé en novembre 2014.

A cet effet, le dossier de création de la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) Etoile Annemasse-Genève a été approuvé le 12 novembre 2014 par Annemasse Agglo.

Puis, par délibération n°C-2016-0135 du 6 juillet 2016, Annemasse Agglo a décidé de confier l'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève à l'entreprise privée Bouygues Immobilier Urban Era, dans le cadre d'un Traité de concession, signé le 9 août 2016 entre Annemasse Agglo et l'aménageur pour une durée de 15 années à compter de la date de prise d'effet pour s'achever le 31 août 2031.

Les principes de solidarité, arrêtés initialement dans le pacte de 2014, conduisaient à une prise en charge partagée du déficit d'opération estimé à environ 5 millions d'euros :

- par Annemasse Agglo à hauteur de 90 % ;
- par les communes par le biais de fonds de concours à hauteur de 10 %.

Les équipements publics destinés à être remis aux communes étaient pris en charge par ailleurs intégralement par l'aménageur et leurs coûts portés au bilan de réalisation de la ZAC.

Par deux avenants au pacte politique approuvés par Annemasse Agglo en septembre 2019 et en juillet 2022, Annemasse Agglo et les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand ont convenu, compte tenu du programme ayant fait l'objet du dossier de réalisation de la ZAC, de leurs compétences respectives et des recettes fiscales attendues de l'opération, d'arrêter leurs participations respectives au déficit de l'opération en prenant en compte la répartition du programme en locaux d'activités et en locaux d'habitation, soit une prise en charge :

- par Annemasse Agglo à hauteur de 40 % ;
- par les communes par le biais de fonds de concours à hauteur de 60 %.

Ensuite de l'évolution tant du programme de l'opération que du programme des équipements publics et de leurs modalités de financement, il est apparu nécessaire de modifier les modalités de participation des signataires du pacte politique.

Tel est l'objet de la présente délibération portant sur l'approbation d'un pacte politique fondé sur les mêmes principes, et notamment le principe de solidarité, que le pacte de 2014 et actant des modalités de participation suivantes :

- S'agissant en premier lieu des modifications du programme de l'opération, il est proposé que les conséquences financières de celles-ci sur le bilan de la ZAC soient prises en charge par les parties qui les ont sollicitées.

Ainsi, au 31 décembre 2023, les modifications intervenues et sollicitées spécifiquement par les communes entraînent à ce titre ainsi une participation de :

- o 590 700 € pour la Commune d'Ambilly (modification du Lot C10) ;
- o 216 000 € pour la Commune d'Annemasse (modification du Lot D6).

- S'agissant en second lieu des équipements publics communautaires, soit la voie verte et la passerelle ferroviaire, les modalités de leur financement par voie de subventions d'investissement du canton de Genève, de la Région et du Département ont fait apparaître l'opportunité d'une participation d'équipement du concédant de 4 191 250 euros, à laquelle s'ajoute une participation distincte de 170 918 € HT suite à la réalisation de travaux supplémentaires ;

La participation voie verte et passerelle ferroviaire ayant pour effet de supprimer le déficit d'opération prévisionnel constaté à ce jour, et afin de maintenir l'expression du principe de solidarité liant les parties et au regard de l'intérêt de ces équipements pour l'ensemble des fonctions de l'opération d'aménagement, il est proposé que les communes contribuent par voie de fonds de concours au financement de cette participation d'équipement, à hauteur de 50 %.

Ainsi, conformément aux dispositions de l'article L5216-5-VI du Code général des collectivités territoriales qui prévoient qu' « afin de financer la réalisation ou le fonctionnement d'un équipement, des fonds de concours peuvent être versés entre la communauté d'agglomération et les communes membres après accords concordants exprimés à la majorité simple du conseil communautaire et des conseils municipaux concernés, le montant total des fonds de concours ne pouvant excéder la part du financement assurée,

hors subventions, par le bénéficiaire du fonds de concours », il s'ensuit que la présente délibération a également pour objet d'approuver, le versement de ces fonds de concours, tels que détaillés ci-dessous :

<b>en €</b>	<b>Participations au bilan de la ZAC</b>	<b>Subventions prévisionnelles</b>	<b>Solde (après subvention et hors fonds de concours)</b>	<b>Fonds de concours 50%</b>	<b>Solde après fonds de concours et participations</b>
<b>Annemasse Agglo</b>	<b>4 191 250</b>	<b>2 162 911</b>	<b>2 028 339</b>	<b>1 014 170</b>	<b>1 014 170</b>
<b>Communes</b>				<b>1 014 169</b>	<b>1 014 169</b>
dont Ambilly	0			777 102	777 102
dont Annemasse	0			144 437	144 437
dont Ville la Grand	0			92 630	92 630
<b>Total</b>	<b>4 191 250</b>	<b>2 162 911</b>	<b>2 028 339</b>	<b>2 028 339</b>	<b>2 028 339</b>

Enfin, il est précisé que ce dispositif de financement a aussi pour effet global de diminuer la charge financière de chacune des parties, telle que rappelée ci-dessous :

	<b>Prise en charge de la participation d'équipement (dispositif proposé)</b>	<b>Prise en charge de la participation d'équilibre (dispositif en vigueur)</b>
<b>Annemasse Agglo</b>	1 014 170	1 655 950
<b>Communes</b>	1 014 169	1 655 950

- S'agissant en troisième lieu de l'équilibre général de la concession, le principe selon lequel les participations respectives des communes au déficit de l'opération, prenant en compte la répartition du programme en locaux d'activités et en locaux d'habitation, est mis à jour.

Ainsi, dans l'hypothèse où le bilan de la concession ferait apparaître un déséquilibre, les parties se sont engagées à y contribuer solidairement dans la mesure de leurs compétences respectives, soit à ce jour à hauteur de 62 % pour les communes, représentant la part logement de l'opération, et le solde de 38 % pour Annemasse Agglo.

La répartition entre les communes s'effectue au prorata des surfaces de logement développées dans chaque commune soit à ce jour:

- 76,62 % à la charge d'Ambilly ;
- 14,24 % à la charge d'Annemasse ;
- 9,13 % à la charge de Ville-la-Grand.

Toutefois, il est précisé, en outre, que compte tenu de la charge assurée par Annemasse Agglo au titre de la participation pour équipement et qui atteint 50 %, il est proposé que les communes assureront seules, pour l'avenir, la charge de ce déficit dans la limite d'une contribution globale à leur charge au titre du montant cumulé du financement du déficit et de celui des participations aux équipements communautaires de 62 % du total des participations versées par Annemasse Agglo aux mêmes titres.

Une fois cette limite atteinte, Annemasse Agglo et les communes participeront dans les proportions fixées au pacte politique à savoir 62 % à charge des communes et 38 % à charge d'Annemasse Agglo.

- S'agissant enfin des équipements publics destinés à être remis aux communes, le principe de leur prise en charge par l'aménageur est confirmé.

Toutefois, les travaux supplémentaires portant sur ces équipements et réalisés à leur demande donnent lieu à des participations spécifiques des communes.

Au 31 décembre 2023, les modifications intervenues entraînent une participation spécifique de :

- o 670 437 € HT pour la Commune d'Ambilly ;
- o 245 113 € HT pour la Commune d'Annemasse.

Ainsi, en considération de l'opportunité de mettre à jour les modalités de l'engagement des communes d'Annemasse, d'Ambilly, de Ville-la-Grand et d'Annemasse Agglo pour la réalisation de l'opération ZAC Etoile et de l'intérêt des équipements communautaires que constituent la voie verte et la passerelle ferroviaire pour l'ensemble des fonctions de l'opération d'aménagement, il y a lieu de modifier le pacte politique dans les conditions définies ci-dessus.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :

A l'unanimité,

DECIDE :

D'APPROUVER le pacte politique, tel qu'il est détaillé ci-dessus et annexé à la présente délibération, qui se substitue au pacte politique tel que modifié par ses deux avenants, approuvés par délibérations d'Annemasse Agglo les 12 novembre 2014, 25 septembre 2019 et 6 juillet 2022, de la Commune d'Ambilly les 6 novembre 2014, 26 septembre 2019 et 19 janvier 2023, de la Commune d'Annemasse les 16 octobre 2014, 17 octobre 2019 et 8 septembre 2022, de la Commune de Ville-la-Grand les 6 novembre 2014, 18 novembre 2019 et 5 septembre 2022 ;

D'AUTORISER le Président ou son représentant à signer ledit document ainsi que tout document s'y rapportant ;

DE DIRE que la participation des communes d'Annemasse, d'Ambilly et de Ville-la-Grand aux équipements publics communautaires de la ZAC Etoile-Genève-Annemasse, voie verte et passerelle ferroviaire, fait l'objet de fonds de concours, versés par chaque Commune, et selon la répartition détaillée au sein du pacte politique annexé à la présente délibération ;

DE DIRE que la présente délibération vaut demande de participation des communes d'Annemasse, d'Ambilly et de Ville-la-Grand sous forme de fonds de concours et que leur octroi par les communes fait l'objet d'une délibération concordante.

Pour le président et par délégation,

Le secrétaire de séance,

*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 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.*



# ***ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE***

## ***Pacte politique de solidarité Avenant n°3***

**ENTRE :**

---

La Communauté d'Agglomération d'Annemasse-les-Voirons Agglomération (dénommée ci-après Annemasse Agglo), Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI), domiciliée en son siège situé 11 avenue Emile Zola à Annemasse (74 100), régulièrement représentée par son Président en exercice, M. Gabriel DOUBLET, dûment habilité à l'effet des présentes ;

**ET :**

---

La Commune d'Ambilly (dénommé ci-après Ambilly), collectivité territoriale, domiciliée en son siège, situé 2 rue de la Paix à Ambilly (74 100), régulièrement représentée par son Maire en exercice, M. Guillaume MATHELIER, dûment habilité à l'effet des présentes ;

**ET :**

---

La Commune d'Annemasse (dénommé ci-après Annemasse), collectivité territoriale, domiciliée en son siège, situé Place de l'Hôtel de Ville à Annemasse (74 100), régulièrement représentée par son Maire en exercice, M. Christian DUPESSEY, dûment habilité à l'effet des présentes

**ET :**

---

La Commune de Ville-la-Grand (dénommé ci-après Ville-la-Grand), collectivité territoriale, domiciliées en son siège, situé 12 rue Leary à Ville-La-Grand (74 100), régulièrement représentée par son Maire en exercice, Mme Nadine JACQUIER, dûment habilitée à l'effet des présentes ;

Il a été convenu ce qui suit :

# Sommaire

<b>ARTICLE 1. OBJET</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 2. GOUVERNANCE DU PROJET</b>	<b>7</b>
2.1 GENERALITES	7
2.2 PILOTAGE DES OPERATIONS	7
<b>ARTICLE 3. OPERATIONS CONCEDEES</b>	<b>8</b>
3.1 PROGRAMME	8
3.1.1 <i>Programme de l'opération d'aménagement</i>	8
3.1.2 <i>Modification de programme et prise en charge des conséquences financières</i>	8
3.2 EQUIPEMENTS PUBLICS CONCEDES	9
3.2.1 <i>Programme des équipements publics</i>	9
3.2.2 <i>Participations d'équipement</i>	9
3.3 EQUILIBRE DE LA CONCESSION	11
3.4 MODALITES DE PAIEMENT	12
3.4.1 <i>Participations au titre des modifications de programme :</i>	12
3.4.2 <i>Participations en fonds de concours au titre des équipements publics :</i>	12
3.4.3 <i>Participations au titre des travaux supplémentaires</i>	12
<b>ARTICLE 4. GESTION DU FONCIER</b>	<b>13</b>
4.1 APPORTS	13
4.2 ACQUISITIONS	14
4.3 REMISE DES EQUIPEMENTS ET ESPACES PUBLICS	14
<b>ARTICLE 5. EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME</b>	<b>14</b>
<b>ARTICLE 6. OPERATIONS NON CONCEDEES</b>	<b>15</b>
6.1 EQUIPEMENTS NON CONCEDES SITUES AU SEIN DU PERIMETRE DE ZAC	15
6.1.1 <i>Equipements publics scolaires et petite enfance</i>	15
6.1.2 <i>Réseau de chaleur urbain</i>	15
6.1.3 <i>Equipements publics dont la définition est en cours</i>	16
6.2 AUTRES INTERVENTIONS PUBLIQUES	16
6.3 MODALITES DE REALISATION ET DE FINANCEMENT	17
<b>ARTICLE 7. GOUVERNANCE DU PACTE</b>	<b>17</b>
7.1 CADUCITE DU PACTE ANTERIEUR DE 2014	17
7.2 MODIFICATION DU PACTE	17
<b>ARTICLE 8. DOCUMENTS ANNEXES</b>	<b>17</b>
8.1 ANNEXE 1 - PLAN GUIDE / CRAC 2023	19
8.2 ANNEXE 2 - LE PROGRAMME PREVISIONNEL	20
8.3 ANNEXE 3 - REPARTITION DU PROGRAMME PAR COMMUNE SELON PROGRAMMATION CRAC 2023	21
8.4 ANNEXE 4 - SCHEMA DE GOUVERNANCE	22
8.5 ANNEXE 5 - PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS CREEES DE LA ZAC	23
8.6 ANNEXE 6 - PROJET DE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS SUPPRIMES DE LA ZAC	24
8.7 ANNEXE 7 - EQUIPEMENTS PUBLICS FIGURANT AU SEIN DU PERIMETRE DE ZAC MAIS DONT LES CARACTERISTIQUES NE PERMETTENT PAS UNE INSCRIPTION AU PEP	25
8.8 ANNEXE 8 - AUTRES INTERVENTIONS PUBLIQUES AU SEIN DU PERIMETRE D'OPERATION, N'AYANT PAS VOCATION A ETRE FINANCEES PAR LE BILAN DE ZAC NI INSCRITES AU PEP	26
8.9 ANNEXE 9 - CALENDRIER PREVISIONNEL DES ACQUISITIONS FONCIERES VISE AU CRAC 2023	27

## Exposé des motifs

---

### Contexte, objectifs et caractéristiques de l'opération

Le pacte politique de novembre 2007, fondateur de la création de la communauté d'agglomération, mentionne le projet Etoile comme étant l'une des priorités retenues, au regard des enjeux intercommunaux et transfrontaliers de ce secteur de développement essentiel pour le territoire d'Annemasse Agglo.

Ce projet urbain, dont le périmètre d'études portait sur une quarantaine d'hectares, intègre un premier secteur opérationnel à l'échelle de trois communes : la ZAC Etoile Annemasse-Genève, portant principalement sur des tènements fonciers maîtrisés ou en cours de maîtrise par les puissances publiques concernées.

Ce projet Etoile Annemasse-Genève se situe à la convergence des documents de planification déclinant les politiques publiques souhaitées par Annemasse Agglo et les communes (SCOT, PDU, PLH, DAC, projet d'agglomération transfrontalier...), et de la réalité du marché.

Les objectifs de l'opération, déclinés de ces politiques publiques, sont les suivants :

- Améliorer la mobilité sur le secteur, notamment avec des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, et renforcer les liens entre le Nord et le Sud des voies ferrées ;
- Renforcer les fonctions urbaines majeures sur le territoire (culturelle, administrative, formation, loisirs, économique, touristique), mais aussi la fonction économique et la fonction touristique (tourisme d'affaire en particulier) ;
- Contribuer à répondre aux besoins en logements sur le territoire, par une densification et une restructuration du site, avec l'exigence de garantir un équilibre social dans l'habitat (logement social, logement abordable, logement familial...);
- Contribuer à améliorer la perception du territoire, en valorisant une entrée de territoire majeure, notamment par des aménagements très qualitatifs sur le plan architectural, environnemental et paysager.

Il s'agit en effet de mettre en œuvre les meilleurs efforts pour allier les approches économiques, sociales, environnementales et la concertation au sein d'un éco-quartier multifonctionnel s'appuyant sur l'accessibilité exceptionnelle en transports en commun autour de la gare d'Annemasse, et répondant aux axes suivants :

- Gérer les ressources de façon qualitative et économe : laboratoire d'innovations pour anticiper les besoins de demain en travaillant notamment sur l'énergie et l'opportunité de mettre en place des solutions de type smartgrid ;
- Créer le quartier des courtes distances, fonctionnel et multi-connecté grâce à une offre importante en modes de transports ;
- Affirmer le projet comme lieu d'accueil des équipements rayonnants de l'agglomération annemassienne et du Grand Genève ;
- Faciliter le développement de l'emploi ;
- Penser l'espace pour une ambiance urbaine de qualité qui soit génératrice d'identité ;
- Décliner une politique de l'habitat performante pour rendre ce quartier accessible à tous ;
- Concevoir un quartier vivant.

Les caractéristiques de l'opération Etoile Annemasse-Genève, dont le programme a été élaboré ces dernières années et particulièrement depuis 2010 en partenariat entre les communes d'Ambilly, Annemasse, Ville-la-Grand et Annemasse Agglo, sont les suivantes :

- Part logement majoritaire, dont un tiers de logements sociaux et un tiers de logements abordables, des formes urbaines et segments variés, et la mise en œuvre du bail réel solidaire ;
- Part activités minoritaire, mais permettant la mise en œuvre d'un quartier multifonctionnel : quartier d'affaires comprenant du bureau et des hôtels, de l'enseignement supérieur, des commerces et services urbains, des restaurants, des loisirs... ;

- Infrastructures, voiries, espaces publics et offre de stationnement ;
- Identification des besoins en équipements publics imputables à l'opération.

## Modalités de mise en œuvre

La mise en œuvre du projet s'inscrit dans une opération d'aménagement publique qui offre, à la collectivité qui en est à l'initiative, la possibilité d'établir un projet parfaitement adapté aux objectifs visés et de développer des programmes alternatifs aux développements « fil de l'eau » aujourd'hui produits sur le territoire, en réorientant la production de logements, structurant la filière économique et en développant un pôle de formations, etc.

Le 13 avril 2012, au regard d'un socle politique rappelant la nécessaire solidarité entre intercommunalité et les communes concernées par l'Etoile Annemasse-Genève, Annemasse Agglo s'est prononcée par délibération en faveur d'une prise de compétence par l'intercommunalité de cette opération, sous forme de ZAC.

Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand, communes d'assiette de l'opération et Annemasse Agglo, se sont engagées par un pacte politique signé en 2014 à :

- Réaffirmer leur engagement collectif en faveur des objectifs de l'opération et du programme qui en découle ;
- Réaffirmer les fondements du projet et l'exigence d'une solidarité à l'échelle des 4 collectivités pour la mise en œuvre et la prise en charge financière de cette opération ;
- S'engager collectivement à faciliter la mise en œuvre du projet, dans le cadre du calendrier prévisionnel ayant fait l'objet d'une validation collective.

## Etat d'avancement

Le dossier de création de la ZAC Etoile Annemasse-Genève a été approuvé le 12 novembre 2014 par Annemasse Agglo.

Puis, par délibération n°C-2016-0135 du 06 juillet 2016, Annemasse Agglo a décidé de confier l'aménagement de la ZAC Etoile Annemasse-Genève à l'entreprise privée Bouygues Immobilier Urban Era.

Le Traité de concession a été signé le 9 août 2016 entre Annemasse Agglo et Bouygues Immobilier Urban Era pour une durée de 15 années à compter de la date de prise d'effet pour s'achever le 31 août 2031.

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

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

Le Programme des Equipements Publics (PEP) et le dossier de réalisation de la ZAC ont été approuvés lors du Conseil Communautaire d'Annemasse Agglo le 26 février 2020.

Le plan général, le programme et la répartition de celui-ci par commune, actualisés au 31 décembre 2023, figurent en annexe 1, 2 et 3.

Le programme des équipements publics de la ZAC figure en annexe 5.

L'aménageur de la ZAC Etoile-Annemasse Genève procède à une mise à jour annuelle des simulations financières.

Celles-ci sont approuvées lors de la présentation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) en conseil communautaire d'Annemasse Agglo et présentées aux collectivités partenaires, en amont du conseil communautaire susvisé.

## Article 1. Objet

---

Le présent pacte politique a pour objet de confirmer l'engagement des collectivités sur la base des principes arrêtés en 2014, rappelés ci-avant, et d'actualiser les modalités de leur mise en œuvre et de déclinaison du principe de solidarité.

## Article 2. Gouvernance du projet

---

### 2.1 Généralités

Annemasse Agglo et les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand affirment être solidaires dans la démarche de projet. Elles conviennent de la nécessité de mettre en place tous les moyens, et notamment une méthode et des instances de travail politiques et techniques souples et efficaces pour garantir la bonne conduite du projet dans un esprit de collaboration.

Chaque collectivité s'engage à associer les autres signataires dans ses réflexions.

Annemasse Agglo et les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand affirment être collectivement intéressées à la mise en œuvre d'une telle opération.

Les signataires s'engagent notamment à porter les décisions collectives issues de la gouvernance décrite ci-dessous devant leurs instances délibérantes.

Les quatre collectivités conviennent de se rencontrer à chaque point d'étape marquant une évolution du bilan d'opération, comparativement au bilan actuel du projet connu à ce jour et notamment en cas d'évolutions apportées lors de la réalisation de l'opération.

Une analyse collective globale de toutes les évolutions (évolution de programme, variation du calendrier de cession, coûts liés aux négociations foncières, etc.) est effectuée a minima lors de ces différentes étapes.

Dans ce but, Annemasse Agglo s'oblige à tenir informés en amont et en toute transparence les signataires du présent pacte.

Les évolutions seront soumises à la validation de l'ensemble des partenaires.

Le processus de prise de décision collective se fait dans le cadre du calendrier de l'opération et sur la base du schéma de gouvernance présentés en annexes 4.

### 2.2 Pilotage des opérations

L'aménageur assure le pilotage du projet de ZAC. Annemasse Agglo, en tant qu'autorité concédante, demeure l'interlocuteur privilégié de l'aménageur et des communes et s'assure avec lui de l'avancement de l'opération.

Chaque collectivité pilote la conception des projets d'équipements dont elle est maître d'ouvrage.

Chaque collectivité s'assure des moyens humains, techniques et financiers devant être mis à disposition du projet afin d'atteindre les objectifs visés et partagés collectivement.

## Article 3. Opérations concédées

---

### 3.1 Programme

#### 3.1.1 Programme de l'opération d'aménagement

Annemasse Agglo et les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand affirment que les objectifs du projet, et ses caractéristiques sont désormais communs et partagés pour établir les termes de la solidarité déclinée dans le présent pacte politique.

Par délibération du conseil communautaire de décembre 2023, le périmètre d'opération a été étendu :

- Sur le secteur Halle Taponnier de la Commune d'Annemasse, afin d'intégrer dans les missions de l'aménageur l'aménagement d'un bâtiment tertiaire.
- Sur le secteur Cornières de la Commune de Ville-la-Grand, afin d'intégrer les espaces publics aux abords de l'école ainsi que des bâtiments tertiaires et de logements, l'objectif étant d'améliorer la connexion du nord-est de la ZAC Etoile avec le tissu urbain existant.

Ces évolutions sont intégrées en totalité en dépenses et en recettes au bilan d'opération.

Le souhait manifesté par les communes Ambilly et d'Annemasse de ne pas urbaniser sur certains secteurs (arrière du Complexe Martin Luther-King, terrain de sport de la Fraternité) est pris en compte par l'équipe de maîtrise d'œuvre urbaine, en conservant un volume constructible constant sur la ZAC sur ces secteurs.

Il est, en outre, convenu que le programme de référence est celui porté en annexe 2.

#### 3.1.2 Modification de programme et prise en charge des conséquences financières

Toute décision affectant directement ou indirectement la constructibilité des parcelles incluses dans le périmètre de la ZAC ou leur affectation et ayant des incidences financières sur le bilan de la ZAC constitue une modification de programme au sens du présent pacte.

Annemasse Agglo et les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand conviennent qu'il appartiendra à chaque collectivité de supporter les aggravations du bilan issues de modifications de programme qu'elles solliciteraient.

Au 31 décembre 2023, les modifications intervenues et sollicitées spécifiquement par les communes entraînent à ce titre une participation de :

- 590 700€ pour Ambilly (du Lot C10) ;
- 216 000€ pour Annemasse (modification du Lot D6).

Il est convenu que, indépendamment des exigences réglementaires auxquelles elles devraient souscrire, les propositions de modifications au programme de référence intervenant postérieurement au 31 décembre 2023 devront être validées par l'ensemble des partenaires et faire l'objet d'un nouvel avenant au présent pacte

Il est précisé que concernant ces demandes de modifications, il a été demandé à l'aménageur de mener une étude de mise à jour du programme général sur le second semestre 2024 afin d'étudier les pistes d'optimisation du bilan. Ainsi, si de nouvelles recettes sont perçues dans le bilan suite à la mise à jour du programme, elles pourraient venir diminuer la participation des communes ci-dessus présentée. La répartition des optimisations obtenues devra être opérée dans un souci d'équité de traitement entre les collectivités.

## 3.2 Equipements publics concédés

### 3.2.1 Programme des équipements publics

Le programme des équipements publics (PEP) de l'opération est présenté en annexe 5 du présent pacte.

Il est toutefois précisé que :

- 1) Au sujet de la reconstitution du Boulodrome d'Ambilly prévue initialement par le PEP validé en 2019, il est convenu avec la commune de revoir la programmation de celui-ci. Afin d'apporter les mises à jour au PEP correspondantes, il convient d'aller aux termes des études en cours. Le boulodrome actuel ne sera pas démoli, sans solution d'une reconstitution à l'intérieur ou à l'extérieur du périmètre ZAC. L'emprise du club house étant sur le périmètre de projet des espaces publics et du lot A3, il est convenu que l'emprise de celui-ci soit libérée avant le second semestre (S2) 2026 afin de permettre le bon déroulement des projets sur le secteur.
- 2) La passerelle ferroviaire est remise à Annemasse Agglo sans préjuger d'une éventuelle rétrocession ultérieure de compétence aux communes d'Ambilly et Annemasse, lesquelles en assureront en tout état de cause la gestion et l'entretien dans le cadre d'une convention spécifique à intervenir entre elles et Annemasse Agglo, et ce dès la livraison de l'ouvrage.

Indépendamment des exigences réglementaires auxquelles elles devraient souscrire, les propositions de modifications au programme des équipements publics intervenant postérieurement au 31 décembre 2023 devront être validées par l'ensemble des partenaires et faire l'objet d'un nouvel avenant au présent pacte.

### 3.2.2 Participations d'équipement

Annemasse Agglo verse des participations à l'aménageur au titre des équipements publics réalisés.

Celles-ci sont arrêtées et réparties selon les modalités suivantes.

#### 3.2.2.1 Participations aux équipements publics communautaires

3.2.2.1.1 Les équipements publics communautaires ne donnaient initialement pas lieu à une participation spécifique, leur coût étant imputé au bilan de l'opération dont le déficit était réparti entre la communauté d'agglomération et les communes dans le cadre du principe de solidarité arrêté.

Afin d'optimiser les financements à percevoir et d'alléger le coût net pour les collectivités dans le cadre de l'opération d'aménagement, il a cependant été convenu d'une participation du concédant aux équipements publics communautaires.

A titre prévisionnel, les équipements publics concernés donnent lieu à participation dans les conditions suivantes :

<i>Participations Annemasse Agglo En € HT</i>	<i>Participation au bilan de la ZAC</i>	<i>Subventions estimées</i>	<i>Solde</i>
Voie Verte	864 934	518 174	346 760
Passerelle	3 326 316	1 644 737	1 681 579
<b>Total</b>	<b>4 191 250</b>	<b>2 162 911</b>	<b>2 028 339</b>

Les communes contribuent au financement de ces participations d'équipement par des fonds de concours, versés à Annemasse Agglo à hauteur de 50% de l'autofinancement (montant des participations versées nettes des subventions perçues).

La répartition de la charge de ces fonds de concours entre les communes s'effectue au prorata des surfaces de logement développées dans chaque commune, telles qu'elles figurent à l'annexe 3, soit :

- 76,62 % à la charge d'Ambilly ;
- 14,24 % à la charge d'Annemasse ;
- 9,13 % à la charge de Ville-la-Grand.

Ces modalités de répartition entre les communes sont indiquées à titre purement prévisionnel, compte tenu des éléments de programmation connus à la date de signature du présent pacte.

Le tableau ci-dessous indique la répartition des participations entre Annemasse Agglo et les communes :

<i>en €</i>	<i>Participations au bilan de la ZAC</i>	<i>Subventions prévisionnelles</i>	<i>Solde (après subvention et hors fonds de concours)</i>	<i>Fonds de concours 50%</i>	<i>Solde après fonds de concours et participations</i>
<b>Annemasse Agglo</b>	<b>4 191 250</b>	<b>2 162 911</b>	<b>2 028 339</b>	<b>1 014 170</b>	<b>1 014 170</b>
<b>Communes</b>				<b>1 014 169</b>	<b>1 014 169</b>
dont Ambilly	0			777 102	777 102
dont Annemasse	0			144 437	144 437
dont Ville la Grand	0			92 630	92 630
<b>Total</b>	<b>4 191 250</b>	<b>2 162 911</b>	<b>2 028 339</b>	<b>2 028 339</b>	<b>2 028 339</b>

Selon le principe de solidarité affirmé entre Annemasse Agglomération et les communes, la participation des communes et d'Annemasse Agglomération sera ajustée en conséquence :

- du montant définitif des subventions perçues par Annemasse Agglomération sur ces deux équipements (voie verte et passerelle) ; qui pourra donner lieu soit à une hausse des participations versées (si le montant des subventions versées est inférieur au montant estimé), soit à une baisse des participations versées (si le montant des subventions reçues est supérieur au montant estimé).
- de la possibilité de récupération de la TVA par Annemasse Agglomération qui pourra donner lieu à une hausse des participations versées en cas d'assujettissement à TVA.

Cette répartition est susceptible d'évoluer en fonction de la programmation.

Il est précisé que le présent pacte vaut accord de versement des fonds de concours tels qu'ils sont détaillés ci-dessus.

Les modalités et le calendrier de versement des fonds de concours sont précisés à l'article 3.4.

**3.2.2.1.2** Outre les participations prévues ci-avant, des travaux supplémentaires afférents aux équipements qui sont destinés à revenir à Annemasse Agglo ont été réalisés à sa demande et donneront lieu à une participation spécifique de 170 918 € HT dont Annemasse Agglo fait son affaire.

### 3.2.2.2 Participations aux équipements communaux

Les équipements publics communaux ne donnaient initialement pas lieu à une participation spécifique des communes, leur coût étant imputé au bilan de l'opération dont le déficit était réparti entre la communauté d'agglomération et les communes dans le cadre du principe de solidarité arrêté.

Toutefois, les travaux supplémentaires afférents aux équipements qui sont destinés à leur revenir et réalisés à leur demande donnent lieu à des participations spécifiques des communes.

Au 31 décembre 2023, les modifications intervenues entraînent une participation spécifique de :

- 670 437 € HT pour Ambilly ;
- 245 113 € HT auxquels est déduite la somme de 12 040 € telle que définie ci-dessous à l'article 3.4 pour Annemasse.

A compter de la signature du présent pacte, les modifications affectant le montant prévisionnel des participations d'équipements feront l'objet d'avenants au présent pacte.

## 3.3 Equilibre de la concession

*Pour mémoire, le déficit prévisionnel de la concession d'aménagement s'établissait au CRAC 2022 à 2 504 006 euros et en prévision au 31 décembre 2023 à 2 779 774 euros, soit 1 723 460 euros à la charge des communes et 1 056 314 euros à la charge d'Annemasse Agglo.*

Compte tenu des participations versées au titre des équipements communautaires, le bilan prévisionnel de la concession ne fait pas apparaître de déséquilibre à la signature du présent pacte.

Néanmoins, dans l'hypothèse où le bilan de la concession ferait apparaître un déséquilibre, les parties se sont engagées à y contribuer solidairement dans la mesure de leurs compétences respectives, soit à ce jour à hauteur de 62% pour les communes, représentant la part logement de l'opération, et le solde de 38% pour Annemasse Agglo, conformément à l'annexe 2.

Il est précisé, en outre, que compte tenu de la charge assurée par Annemasse Agglo au titre de la participation pour équipement, visée au 3.2.2 du présent pacte et qui atteint 50%, il est convenu que les communes assureront seules la charge de ce déficit dans la limite d'une contribution globale à leur charge au titre du montant cumulé du financement du déficit et de celui des participations aux équipements communautaires de 60% du total des participations versées par Annemasse Agglo aux mêmes titres.

Une fois cette limite atteinte, Annemasse Agglo et les communes participeront dans les proportions fixées au pacte politique à savoir 62% à charge des communes et 38% à charge d'Annemasse Agglo.

La répartition entre les communes s'effectue au prorata des surfaces de logement développées dans chaque commune, soit à ce jour, conformément à l'annexe 3 :

- 76,62 % à la charge d'Ambilly ;
- 14,24 % à la charge d'Annemasse ;
- 9,13 % à la charge de Ville-la-Grand.

Il est indiqué qu'en outre ces répartitions sont susceptibles d'évoluer en fonction de l'évolution de la programmation et feront l'objet d'un avenant au présent pacte.



### 3.4 Modalités de paiement

#### 3.4.1 Participations au titre des modifications de programme :

La participation des communes versée à Annemasse Agglomération au titre des modifications de programme interviendra dans les 30 jours à compter du mandatement effectué par Annemasse Agglomération sur présentation des factures par l'aménageur.

#### 3.4.2 Participations en fonds de concours au titre des équipements publics :

Les participations des communes ne seront pas liées à la réception des équipements par Annemasse Agglo : elles seront effectuées dans le même temps que la participation due par Annemasse Agglo en 2025 et 2030 et appelée par l'aménageur.

L'Avenant 6 au TCA prévoit par ailleurs que l'avance versée par Annemasse Agglo sera remboursée par l'Aménageur en 2025. Parallèlement, Annemasse Agglomération versera les participations dues au titre des deux équipements publics Passerelle et Voie Verte (50% en 2025 et 50% en 2030).

Le calendrier prévisionnel des fonds de concours et des participations d'équipement des communes au titre des équipements publics communautaires est présenté ci-dessous :

		2022	2025	2030	Total
Remboursements aménageur			-1 840 500 €		-1 840 500 €
Participations Annemasse Agglo		1 840 500 €	2 095 625 €	2 095 625 €	6 031 750 €
Subventions			1 081 456 €	1 081 456 €	2 162 911 €
<b>Participations nettes de subventions</b>		<b>1 840 500 €</b>	<b>-826 331 €</b>	<b>1 014 170 €</b>	<b>2 028 339 €</b>
<b>Fonds de concours des communes</b>			<b>507 085 €</b>	<b>507 084 €</b>	<b>1 014 169 €</b>
Dont Ambilly	76,62%		388 551 €	388 551 €	777 102 €
Dont Annemasse	14,24%		72 219 €	72 218 €	144 437 €
Dont Ville la Grand	9,13%		46 315 €	46 315 €	92 630 €
<b>Participation nette AA</b>		<b>1 840 500 €</b>	<b>-1 333 415 €</b>	<b>507 085 €</b>	<b>1 014 170 €</b>

#### 3.4.3 Participations au titre des travaux supplémentaires

##### 3.4.3.1 Participation financière des communes

La participation des communes versée à Annemasse Agglomération interviendra dans les 30 jours à compter du mandatement effectué par Annemasse Agglomération sur présentation des factures de l'aménageur admises par le concédant, indépendamment de l'état d'avancement des travaux considérés.

Le calendrier prévisionnel des participations au titre des travaux supplémentaires est indiqué ci-dessous :

	Total	2025	2026	2027	2028	2029
Annemasse	245 113 €	111 278 €				133 835 €
Ambilly	670 437 €	346 170 €		324 267 €		

### 3.4.3.2 Participation des communes par apport

Dans le cadre du présent pacte, la Commune d'Annemasse se portera acquéreuse d'un terrain SNCF qu'elle remettra gratuitement à l'aménageur dans les conditions prévues à l'article 4.3.

Ce terrain sera l'assiette des équipements publics suivants : Mail Tapponnier

En contrepartie, le montant des travaux supplémentaires est réduit à due concurrence de la valeur du terrain mis à disposition, intégrant les frais de notaire.

La valeur du terrain est estimée à 11 200 € et les frais de notaires associés sont estimés à 840€, soit un montant total d'acquisition de 12 040 €.

Ainsi, au 31 décembre 2023, le montant des travaux supplémentaires net de la valeur du terrain estimée à date qui sera déduit des travaux supplémentaires s'élèvent donc à 233 073 € HT pour la commune d'Annemasse.

En cas de modifications affectant le montant prévisionnel de la valeur d'acquisition du terrain, le présent pacte fera l'objet d'un avenant pour tenir compte des montants définitifs, s'il y a lieu.

### 3.4.3.3 Participation d'Annemasse Agglo

La participation d'Annemasse Agglo interviendra selon les modalités suivantes ;

	Total	2025	2026	2027	2028	2029
Annemasse Agglo	170 918 €	134 918 €	36 000 €			

## Article 4. Gestion du foncier

---

### 4.1 Apports

Il est convenu que chaque commune remette gratuitement le foncier historique visé à l'opération. Le bilan d'opération intègre cependant les frais d'actes notariés pour les fonciers historiques, dont la cession passe par Annemasse Agglo.

Les quatre collectivités conviennent par ailleurs des éléments suivants :

- Le bilan de portage foncier réel (dépenses et recettes) est pris en compte et valorisé dans le bilan d'opération.
- La valeur vénale de cession de ces biens correspond au coût d'acquisition, y compris les frais de notaires et les dépenses amortissables, et diminué des recettes (subventions, loyers...).
- L'aménageur prend en charge les coûts de portage dans le cadre de conventions tripartites avec l'EPFL, l'aménageur :
  - Se substituant, sauf dérogation et accord contraire, avant la fin d'année 2019 à Ambilly, Ville-la-Grand, Annemasse et Annemasse Agglo pour le portage des tènements situés sur le périmètre de ZAC.
  - Remboursant les frais de portages antérieurs à 2019 et les annuités précédemment assumées par les collectivités, et rachetant le capital lors du déclenchement opérationnel conformément au calendrier visé en annexe 9.

## 4.2 Acquisitions

Les collectivités partenaires conviennent d'instruire collectivement les évolutions du calendrier de rachat par l'aménageur des fonciers non maîtrisés.

## 4.3 Remise des équipements et espaces publics

Le foncier d'assiette des équipements publics visés au programme de référence, identifié dans le projet de référence en annexe, ne fait pas l'objet d'une acquisition.

Il est remis gratuitement au maître d'ouvrage de l'équipement concerné.

Toutefois, si l'évolution unilatérale du programme de l'équipement a pour conséquence d'augmenter l'assiette foncière nécessaire et ainsi de grever le bilan prévisionnel de référence, cette assiette foncière supplémentaire sera rachetée par le maître d'ouvrage de l'opération.

Le foncier d'assiette des espaces publics réalisés dans le cadre de la ZAC est remis gratuitement au gestionnaire concerné, selon un calendrier à définir. Le bilan d'opération intègre les frais d'actes notariés pour les fonciers d'assiette des espaces publics, dont la cession passe par Annemasse Agglo.

L'aménageur assure le suivi général des études et des travaux des équipements et espaces publics visés à l'annexe 5. Les ouvrages sont réputés achevés lorsque sont exécutés les ouvrages et installés les éléments d'équipements prévus aux plans et descriptifs validés.

Lorsque les ouvrages à la charge de l'aménageur sont achevés et ne constituent plus à titre principal une voie d'accès aux chantiers de ladite phase, l'aménageur notifiera au moins 20 jours calendaires à l'avance à Annemasse Agglo et aux communes concernées, son invitation à constater cet achèvement et à prendre livraison des équipements.

L'achèvement est réputé réalisé, au plus tard pour les voies, les équipements publics de superstructures et les espaces libres dès leur ouverture au public et pour les réseaux dès leur mise en exploitation.

Conformément au Traité de Concession qui lie Annemasse Agglo à l'aménageur, l'autorité concédante ne peut refuser la remise d'un ouvrage achevé propre à sa destination mais peut, à cette occasion, formuler toutes réserves et inviter l'aménageur à remédier aux défauts constatés.

Les ouvrages ou parties d'ouvrages réalisés et ayant vocation à entrer dans le patrimoine des communes, seront remis par l'aménageur dès leur achèvement, à la commune bénéficiaire.

## Article 5. Evolution des documents d'urbanisme

---

Annemasse Agglo se porte garante de l'assistance que doit fournir l'aménageur aux communes pour permettre les modifications de leur PLU, nécessaires à la mise en œuvre de l'opération.

Concernant Ville-la-Grand, la commune demande à Annemasse Agglo que l'aménageur soit à l'initiative de la procédure permettant l'évolution du document d'urbanisme et prenne à sa charge l'ensemble des dépenses liées.

Ainsi l'Aménageur poursuit la procédure de DUP pour l'ensemble du périmètre ZAC, valant mise en compatibilité du PLU de Ville-la-Grand.

Les communes s'engagent à prendre les actes politiques permettant le lancement de ces procédures conformément au calendrier d'opération.

## **Article 6. Opérations non concédées**

---

### **6.1 Equipements non concédés situés au sein du périmètre de ZAC**

Certains équipements publics sont envisagés au sein du périmètre de ZAC mais leurs caractéristiques ne permettent pas une inscription au programme des équipements publics de la ZAC.

La liste récapitulative de ces équipements figure en annexe 7.

Deux types d'équipements sont identifiés :

- Équipements non-inscrits au PEP suite à des accords politiques ;
- Équipements non-inscrits au PEP à ce jour compte tenu de leur niveau de définition.

#### **6.1.1 Equipements publics scolaires et petite enfance**

Il est réaffirmé que chaque commune assume financièrement et prend les risques des dépenses liées aux besoins en équipements publics scolaires et petite enfance, générés par l'opération, et ce quel que soit le niveau de densité de l'opération.

Le foncier nécessaire à l'établissement de ces équipements, qui répondent aux besoins en équipements publics scolaires et petite enfance générés par l'opération, est mis à disposition sans frais aux communes – son coût est intégré dans le déficit de l'opération (sur la base de la superficie actuellement prévue dans le projet au paragraphe II.1).

#### **6.1.2 Réseau de chaleur urbain**

Les ambitions environnementales de la ZAC ETOILE visent la création d'un quartier à Energie 0.

Pour ce faire, les collectivités et l'aménageur ont convenu de la mise en œuvre d'un Réseau de Chaleur Urbain faiblement carboné sur le périmètre de l'opération situé au nord des voies ferrées, sur les communes d'Ambilly et de Ville-la-Grand.

Pour permettre ce projet, les communes ont délibéré en Conseil Municipal pour transférer leur compétence « Création et Exploitation d'un réseau public de chaleur ou de froid » au SYANE :

- La Commune d'Ambilly lors du Conseil Municipal du 26 septembre 2019 pour une prise d'effet au 1er octobre 2019 ;
- La Commune de Ville-la-Grand lors du Conseil Municipal du 23 septembre 2019 pour une prise d'effet au 1er octobre 2019 ;
- Le Comité syndical du SYANE a délibéré de manière concordante lors de sa séance du 27 septembre 2019.

Le SYANE a défini les conditions de réalisation du réseau public de chaleur alimenté par une chaudière bois par sa régie Syan'Chaleur en Comité syndical du 5 Juin 2020.

Ainsi le SYANE assure la conception, la réalisation et le financement des travaux de production et de distribution, ainsi que la partie exploitation.

Les communes citées ci-dessus et le SYANE, se retrouvent au sein de comités techniques et comités syndicaux pour acter les décisions impactant sur le réseau.

Annemasse Agglo n'étant pas représentée dans ces instances, les communes d'Ambilly et de Ville-la-Grand s'engagent à convier l'aménageur et Annemasse Agglo aux instances techniques et décisionnelles.

Les communes s'engagent tout au moins à consulter et informer le collectif ZAC (aménageur compris) avant toutes décisions ayant des conséquences sur les opérations.

Une convention relative à la construction et à l'exploitation du réseau sur le périmètre de l'écoquartier a été signée entre l'aménageur et le SYANE le 20 août 2021, afin de préciser les attentes et missions de chacune des parties.

### **6.1.3 Equipements publics dont la définition est en cours**

Les collectivités partenaires conviennent de l'opportunité de réaliser au sein de la ZAC, les équipements suivants sur la commune d'Ambilly :

- un gymnase

Les collectivités partenaires conviennent de la nécessité d'étudier la programmation et l'échéance de mise en œuvre d'un équipement sportif au sein du périmètre de ZAC.

- un parking

Les collectivités partenaires ont convenu en 2023 de la non-réalisation d'un parking public en ouvrage dans le périmètre d'opération. Cette décision se justifiant d'une part au regard des objectifs ci-dessus rappelés concernant la limitation de la place de la voiture individuelle, et d'autre part au vis-à-vis des moyens importants mis en œuvre par ailleurs par les politiques publics en matière de mobilité.

Afin d'accompagner le changement de mobilité, les collectivités conviennent toutefois de mettre en place un système de stationnement temporaire sur des emprises disponibles de l'opération, étant convenu avec la commune d'Ambilly qu'elle prendra à sa charge les coûts de mise en œuvre et de gestion de ce dernier.

## **6.2 Autres interventions publiques**

D'autres interventions publiques, situées au sein du périmètre de ZAC n'ont pas vocation à être financées par le bilan de ZAC, ni inscrites au PEP.

La liste récapitulative de ces interventions figure en annexe 8

Pour les équipements définis à ce jour (locaux techniques pour l'entretien des espaces publics, IFSI / Grand Forma, RDC actifs ...), Annemasse Agglo s'engage à missionner l'aménageur pour que les dossiers liés à la ZAC (dossier réglementaires, plan-guide...) rendent faisables la réalisation de ces équipements.

Les collectivités étant particulièrement attentives à la pérennité du nouvel écoquartier et soucieuses du développement du territoire, ont convenu qu'Annemasse Agglo se positionne en tant que propriétaire unique assurant le suivi et la gestion des commerces et locaux d'activités en pieds d'immeuble du nouvel écoquartier.

Cette évolution vient en application de la délibération n°CC\_2022\_0092 du 28 septembre 2022, intégrant la maîtrise de la destination des Rez-de-Chaussée actifs de la ZAC Etoile dans les actions d'intérêt communautaire d'Annemasse Agglo.

La réussite du projet dépendra d'une pleine coopération entre collectivités. Par conséquent, Annemasse Agglo s'engage à acquérir les locaux commerciaux et d'activité en pieds d'immeuble de l'opération d'aménagement. Afin de garantir le bon fonctionnement de cette programmation économique, les communes s'engagent quant à elles à prendre les dispositions nécessaires sur les sujets relevant de leurs compétences (fonctionnement des espaces publics, stationnement sur voirie, aires de livraison...).

### **6.3 Modalités de réalisation et de financement**

Annemasse Agglo s'engage à missionner l'aménageur pour que les dossiers liés à la ZAC (dossier réglementaires, plan-guide...) rendent faisables la réalisation des équipements non concédés.

Les collectivités partenaires conviennent de faire leurs meilleurs efforts pour déterminer les modalités de programmation et de réalisation de ces équipements, et trouver collectivement une solution de mise en œuvre compatible avec le calendrier

Suite aux études de faisabilité financière :

- Soit le modèle économique de ces ouvrages est équilibré en investissement comme en fonctionnement, ce qui n'a pas d'incidence sur le présent pacte.
- Soit la collectivité compétente sollicitera une prise en charge de tout ou partie des coûts d'investissement par la ZAC et/ou d'autres partenaires notamment pour diminuer le coût du service pour l'utilisateur.
- Soit, en cas de remise en question de l'opportunité de ces équipements, la ZAC devra rendre possible un scénario alternatif qui garantira les objectifs de l'opération et les usages. Les collectivités se rencontreraient alors pour définir l'utilisation alternative des espaces alors libérés par ces équipements.

Les collectivités conviennent de se rencontrer le moment venu pour définir les modalités de prise en charge des impacts sur le plan-guide et le bilan de ZAC de l'intégration d'équipements nouveaux (par exemple : vie du quartier, équipement rayonnant, conciergerie, innovations...).

## **Article 7. Gouvernance du pacte**

---

### **7.1 Caducité du pacte antérieur de 2014**

Compte tenu de la signature du présent pacte, les parties conviennent que les précédents engagements pris dans le cadre politique signé en 2014, ainsi que ses avenants, n'ont plus vocation à produire d'effets.

### **7.2 Modification du pacte**

Le présent pacte ne peut être modifié que par voie d'avenant approuvé par l'ensemble des parties

## **Article 8. Documents annexés**

---

Annexe 1	Plan guide CRAC 2023
Annexe 2	Programme prévisionnel CRAC 2023
Annexe 3	Répartition du programme par commune selon programmation CRAC 2023
Annexe 4	Schéma de gouvernance
Annexe 5	Projet de programme des équipements publics créés sur la ZAC
Annexe 6	Projet de programme des équipements publics supprimés sur la ZAC

Annexe 7	Equipements publics figurant au sein du périmètre de ZAC mais dont les caractéristiques ne permettent pas une inscription au PEP
Annexe 8	Autres interventions publiques au sein du périmètre d'opération, n'ayant pas vocation à être financées par le bilan de ZAC ni inscrites au PEP
Annexe 9	Calendrier prévisionnel des acquisitions foncières visé au CRAC 2023

**Pour Annemasse Agglo,  
Le Président,**

**Gabriel DOUBLET  
Le**

**Pour Ambilly,  
Le Maire,**

**Guillaume MATHELIER  
Le**

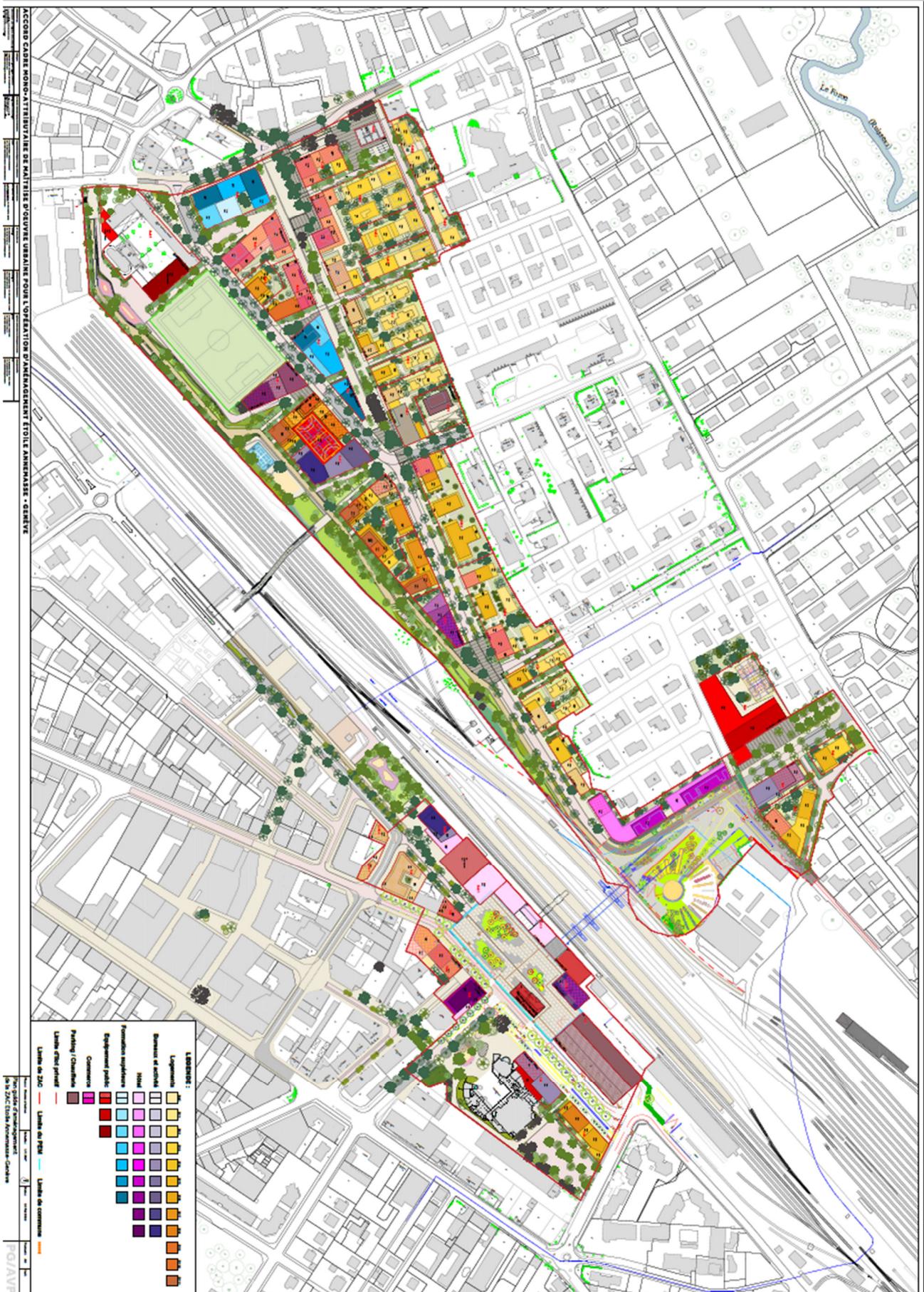
**Pour Annemasse,  
Le Maire,**

**Christian DUPESSEY  
Le**

**Pour Ville-la-Grand,  
La Maire,**

**Nadine JACQUIER  
Le**

## 8.1 Annexe 1 - Plan Guide / CRAC 2023



## 8.2 Annexe 2 - Le Programme prévisionnel

Programme prévisionnel visé au CRAC 2023

	en m2/SDP	En %
<b>Logements</b>	<b>104 986</b>	<b>62%</b>
<i>Logements libres</i>	<i>34 651</i>	
<i>Bail Réel Solidaire</i>	<i>34 129</i>	
<i>Locatif social PLAI / PLUS</i>	<i>36 206</i>	
<b>Activités</b>	<b>60 363</b>	38%
<i>Activités tertiaires</i>	<i>27 693</i>	
<i>Activités formation supérieure</i>	<i>14 923</i>	
<i>Activités Commerces - services</i>	<i>8 157</i>	
<i>Hôtels</i>	<i>9 590</i>	
<b>Equipements</b>	<b>4 988</b>	
	<b>170 337</b>	<b>100%</b>

### 8.3 Annexe 3 - Répartition du programme par commune selon programmation CRAC 2023

Surface de plancher en m <sup>2</sup>	logements	Bureaux	activités/commerces	Formation	Hotel	Equipements	Total
Ambilly	80 445	17 474	4 584	14 923	0	4 600	122 026
Part du segment de programme sur m <sup>2</sup> totaux du segment	77%	63%	56%	100%	0%	92%	72%
Ville-la-Grand	9 589	3 944	1 903	0	5 687	0	21 123
	9%	14%	23%	0%	59%	0%	12%
Annemasse	14 952	6 275	1 670	0	3 903	388	27 188
	14%	23%	20%	0%	41%	8%	16%
<b>Total</b>	<b>104 986</b>	<b>27 693</b>	<b>8 157</b>	<b>14 923</b>	<b>9 590</b>	<b>4 988</b>	<b>170 337</b>
Part du segment de programme sur m <sup>2</sup> totaux	62%	16%	5%	9%	6%	3%	100%

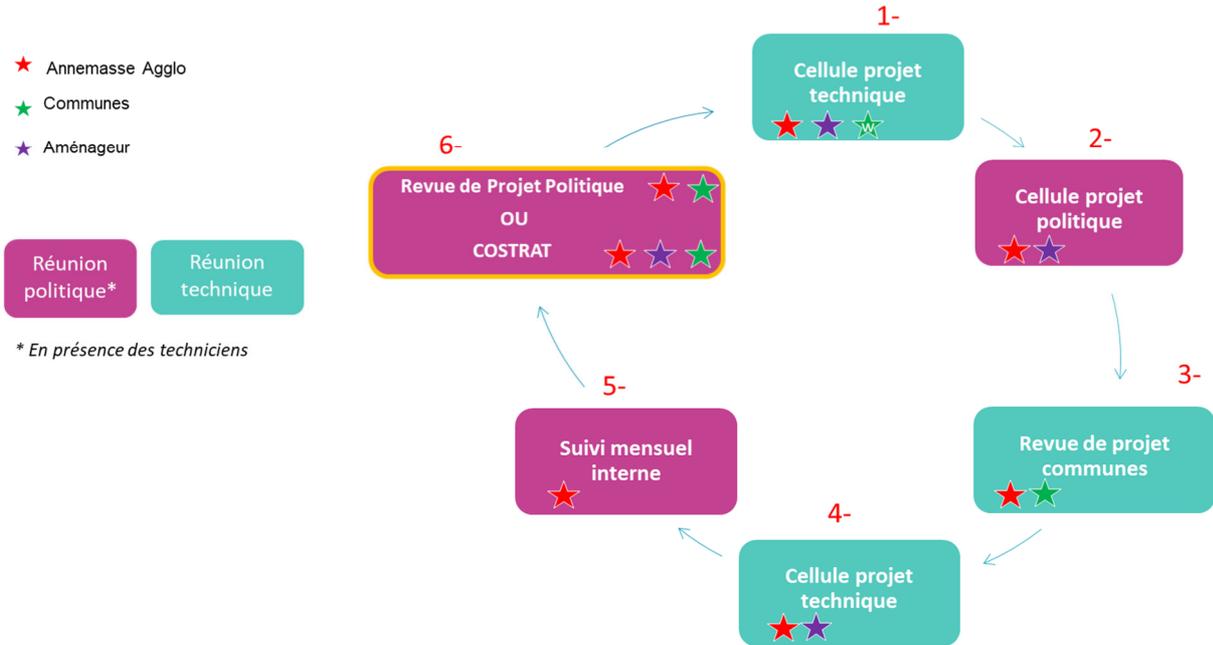
Répartition de la programmation logements	Libres	Abordables	Locatifs sociaux	
Ambilly	25 110	26 722	28 613	<b>80 445</b>
Ville-la-Grand	3 171	3 204	3 214	<b>9 589</b>
Annemasse	6 370	4 203	4 379	<b>14 952</b>
<b>Total</b>	<b>34 651</b>	<b>34 129</b>	<b>36 206</b>	<b>104 986</b>

## 8.4 Annexe 4 - Schéma de gouvernance

Organisation des instances régulières sur 1 mois validé en Revue de projet politique le 21 mai 2024.

### Alternance 1 mois sur 2 entre un COSTRAT et une Revue de Projet Politique

Souplesse requise en fonction des besoins du projet



## 8.5 Annexe 5 - Projet de programme des équipements publics créés de la ZAC

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 (hors pôle d'échanges, voie verte, rue de la Fraternité et rue du gaz)	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 :				<b>24 860 648 €</b>	Total Aménageur :		<b>22 114 504 €</b>	Total autres acteurs :		<b>2 746 144 €</b>

## 8.6 Annexe 6 - Projet de programme des équipements publics supprimés de la ZAC

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€/m <sup>2</sup>	à définir en fonction de l'imbrication des programmes	Commune d'Ambilly	Commune d'Ambilly	510 000 €	Aménageur	100%	510 000 €	-	0%	- €
Boulodrome valeur 2014 pour des locaux de 600m <sup>2</sup> à 1 800€/m <sup>2</sup>	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:				1 590 000 €	Total Aménageur :		1 590 000 €	Total autre Acteurs : - €		
<b>TOTAL COÛT TRAVAUX DU PEP</b> <i>sous réserve d'adaptation des prix</i>				26 450 648 €	TOTAL AMENAGEUR :		23 704 504 €	TOTAL AUTRES ACTEURS: 2 746 144 €		

## 8.7 Annexe 7 - Equipements publics figurant au sein du périmètre de ZAC mais dont les caractéristiques ne permettent pas une inscription au PEP

### Equipements non-inscrits au PEP suite à des accords politiques

Equipement	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestionnaire ou concessionnaire	Propriété	Coût travaux / coût TDC	Raison de la non-inscription au PEP
Equipements scolaires	Communes	Communes	Communes	Communes	Non défini	Pacte politique
Locaux petite enfance	Privée	Commune de Ville-la-Grand	Privé	Privé		Pacte politique
Locaux petite enfance	Privée	Commune d'Ambilly	Privé	Privé		Pacte politique

### Autres équipements non-inscrits au PEP à ce jour

Equipement	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestionnaire ou concessionnaire	Propriété	Coût travaux / coût TDC	Raison de la non-inscription au PEP
Gymnase	Aménageur / promoteur compte tenu de la complexité de l'îlot A2	Non défini (ZAC pour la part des besoins générés par l'opération et/ou Annemasse Agglo et/ou Ville-la-Grand et/ou Ambilly)	Non défini	Non défini	Non défini	Niveau de définition
Chaufferie et réseau de chaleur	SYANE après délégation communale	SYANE	Sous pilotage SYANE	SYANE	Montage équilibré	Niveau de définition et montage équilibré : pas de participation publique à prévoir
Parking en ouvrage au nord des voies	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini	Niveau de définition : travail de montage à poursuivre par la commune d'Ambilly

## 8.8 Annexe 8 - Autres interventions publiques au sein du périmètre d'opération, n'ayant pas vocation à être financées par le bilan de ZAC ni inscrites au PEP

Equipement	Maîtrise d'ouvrage	Financement	Gestionnaire ou concessionnaire	Propriété	Coût travaux / coût TDC
Locaux techniques	Commune d'Ambilly	Commune d'Ambilly	Commune d'Ambilly	Commune d'Ambilly	A définir
IFSI, pôle d'enseignement supérieur et stationnements liés	Annemasse Agglo et CHAL	Annemasse Agglo et CHAL ; commune d'Ambilly pour la prise en charge de l'assiette foncière	Annemasse Agglo et CHAL	Annemasse Agglo et CHAL sur foncier Ambilly	Opération d'ensemble : environ 12M€
équipement culturel (non prévu au moment du dossier de réalisation)	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini
équipements de vie de quartier, hors aménagement des espaces publics (non prévu au moment du dossier de réalisation)	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini	Non défini
RDC actifs	opérateurs	Annemasse Agglo / Foncière 74	Annemasse Agglo et Foncière 74	Foncière 74 et Annemasse Agglo	?

A noter : Les équipements de vie de quartier hors aménagements des espaces publics ne sont pas connus à ce jour. Lorsque la programmation et les modalités de financement seront définis, les collectivités se rencontrent pour convenir d'une éventuelle inscription au PEP.

## 8.9 Annexe 9 - Calendrier prévisionnel des acquisitions foncières visé au CRAC 2023

	Numéro parcellaire	Nom d'usage de la parcelle	Propriétaire	Planning opérationnel	Données fin 2022	Données fin 2023	Ecart
ANNEMASSE	A46	Dorioz	EPF 74	D5	257 595	257 595	0
	A44	Pellier	EPF 74		736 784	736 784	0
		Sarrazi	EPF 74				
		Finin	EPF74				
	A43	Cts PARTH/RUHIN	Annemasse		190 301	190 301	0
	A45	privé			934 878	934 878	0
	A5033	Agence havas	EPF 74		466 950	466 950	0
A023	immeuble Vide	Annemasse	D4	1 342 773	1 342 773	0	
A023+A5191	PK + espace public	Annemasse		260 179	260 179	0	
<b>Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2018</b>					<b>4 189 459</b>	<b>4 189 459</b>	<b>0</b>
ANNEMASSE	A2032	Atoll	Annemasse	D4	0	0	0
VILLE-LA-GRAND	AC2625	Perreuses	EPF74	Prolongement Fraternité	55 123	55 123	0
	A 1301	GDF Engie	EPF74		141 060	141 060	0
	AC 2624 et 4025 (2626)	Perreuses	EPF 74		9 192	9 192	0
	AC 2323 - 2324	Maulini	EPF 74		18 905	18 905	0
	Frais de portage autres sans acquisitions					61 661	61 661
<b>Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2019</b>					<b>285 941</b>	<b>285 941</b>	<b>0</b>
ANNEMASSE	A5245	D1b	SNCF	D1b	108	108	0
	A5253	D1b	SNCF	D1b	468	468	0
	A4723	Ex local associations	Annemasse	Ilot Bernard	414 369	414 369	0
	A2031	Ilot Bernard	Annemasse		0	0	0
	A2444	Ilot Bernard	Annemasse		0	0	0
	A2445	Ilot Bernard	Annemasse		0	0	0
	AMBILLY	AC 32 - AC 135	Maulini	EPF 74	Prolongement Fraternité	149 675	149 675
AC34		GDF	EPF 74	56 929		56 929	0
AC33		Cecconi	EPF 74	269 050		269 050	0
Frais de portage autres sans acquisitions					432 198	432 198	0
<b>Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2020</b>					<b>1 322 797</b>	<b>1 322 797</b>	<b>0</b>
AMBILLY	AC0257	ex hôpital/CHAL	EPF 74	Achat proratisé C8, C9, espaces publics	4 002 329	4 002 329	0
	AC 71	CHAL	EPF 74	C8, C9, espaces publics	178 936	178 936	0
	AC 248	CHAL	Ambilly	C8, C9	0	0	0
	AC 166	Biauxsalle	Annemasse	C5, bout B1+mail	1 685 000	1 685 000	0
	Frais de portage autres sans acquisitions					92 426	92 426
<b>Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2021</b>					<b>5 958 691</b>	<b>5 958 691</b>	<b>0</b>
AMBILLY	AC174	Terrain de foot	Ambilly	petit terrain de foot	0	0	0
	AC0257	ex hôpital/CHAL	EPF 74	Achat proratisé B3, espaces publics	1 649 456	1 649 456	0
	AC51	Fournet	Annemasse Agglo	B3, B4 + espace public	360 000	360 000	0
VILLE-LA-GRAND	A 1301	GDF Engie	EPF74	JF	38 691	38 691	0
ANNEMASSE		Av Emile Zola	Annemasse	D3	1	1	0
Frais de portage autres sans acquisitions					86 221	86 221	0
<b>Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2022</b>					<b>2 134 369</b>	<b>2 134 369</b>	<b>0</b>
AMBILLY	AC0095 0098	SNCF	SNCF	jardin ferroviaire	404 100	401 850	-2 250
	AC 259 - 261 (ex 207- 208)	Terrain d'aisance	EPF 74	C5	335 754	312 412	-23 342
	AC030	Burnier Fleuriste	EPF 74	C5	393 425	363 011	-30 415
	AC31, AC33	Cecconi	EPF 74	C5	517 817	470 608	-47 208
	AC34	GDF	EPF 74	C5.2	107 399	107 399	0
	AC0013	Marbrerie	EPF74	C4, C5 + espace public	472 197	471 685	-513
	-	-	-	rmbrst capital CHAL	255 022	0	-255 022
ANNEMASSE	A3577	Halle Taponnier	SNCF	D2	116 257	0	-116 257
	lot 007		SNCF		19 680	0	-19 680
	exDP, A5 246, A5348	D1b	Annemasse	D1b	87 000	84 750	-2 250
Frais de portage autres sans acquisitions					764 252	127 707	-636 544
<b>Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2023</b>					<b>3 473 392</b>	<b>2 339 421</b>	<b>-1 133 971</b>
AMBILLY	-	-	-	rmbrst capital CHAL	0	615 061	615 061
	AC251	ex SAEME / dépôt bus	Ambilly	voie verte	87 489	87 489	0
		abords maison CHAL	CHAL	C10, espaces publics	375 000	375 000	0
ANNEMASSE	A3577	Halle Taponnier	SNCF	D2, espaces publics	116 257	116 257	0
	lot 007		SNCF		19 680	19 680	0
Frais de portage autres sans acquisitions					44 151	239 881	195 731
<b>Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2024</b>					<b>2 200 538</b>	<b>1 463 359</b>	<b>-747 180</b>
AMBILLY	AC0257	ex hôpital/CHAL	EPF 74	C10 et rmbrst capital CHAL	814 029	716 139	-97 890
	AC0257	ex hôpital/CHAL	EPF74	C9.1	392 360	348 599	-43 762
	AC34	GDF	EPF 74	A1	476 841	478 762	1 922
	AC 257	ex CHAL	EPF 74	rmbrst capital CHAL	168 347	298 784	130 436
VILLE-LA-GRAND	AC 2324	Maulini	EPF 74	C2/3/4	224 191	224 191	0
	AC 2624 et 4025 (2626)	Perreuses	EPF 74	C2/3/4	288 865	288 839	-27
	AC2625	Perreuses	EPF74	C2/3/4	40 170	40 170	0
	A1302	Terrain nu	Ville la Grand	C1	0	0	0
	A2610	Iera	EPF 74	C3 et Fraternité définitive	620 078	619 426	-651
A2623	Torre	EPF74	C1	303 468	303 468	0	
ANNEMASSE	A1302	Terrain nu	Ville la Grand	C1, espaces publics	0	0	0
	A4578	CO	Annemasse	D6/D8	455 360	455 360	0
	A3790	Abords MLK	Annemasse	D6/D8	0	0	0
	A4487	Abords MLK	Annemasse		0	0	0
	A4579, A3 790	Abords MLK	Annemasse		0	0	0
	A2925	Douanes	Annemasse	D8	32 639	32 639	0
	Frais de portage autres sans acquisitions					26 527	501 615
<b>Total des coûts pour les acquisitions prévues en 2025</b>					<b>3 788 251</b>	<b>4 307 991</b>	<b>519 740</b>
AMBILLY	AC251	SAEME	EPF 74	A2	423 307	423 307	0
	AC250	SAEME	Ambilly	A2 espace public	295 168	295 168	0
	AC257	ex CHAL	EPF 74	C7 + C5.2 + espaces publics + B4	1 033 243	766 275	-266 968