

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

Envoyé en préfecture le 12/07/2022

Reçu en préfecture le 12/07/2022

Publié le 12 JUIL. 2022

ID : 074-200011773-20220708-CC_2022_0080-DE

OBJET :

**ZAC ETOILE
ANNEMASSE GENEVE -
APPROBATION DU
COMPTE-RENDU
ANNUEL À LA
COLLECTIVITE
CONCEDANTE (CRACC)
2021**

N° CC_2022_0080

Séance du : mercredi 06 juillet 2022

Convocation du : 17 juin 2022

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, Christian DUPESSEY, Christian AEBISCHER, Maryline BOUCHÉ, Robert BURGNIARD, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Louiza LOUNIS, Pascale MAYCA, Amine MEHDI, Pascal SAUGE, Marie-Claire TEPPE-ROGUET, Bernard BOCCARD, Marion BARGES-DELATTRE, Anny MARTIN, Jean-Paul BOSLAND, Nadège ANCHISI, Antoine BLOUIN, Anne FAVRELLE, Odette MAITRE, Stéphane PASSAQUAY, Isabelle VINCENT, Denis MAIRE, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Jean-Pierre BELMAS, Michel COLLOT, Véronique FENEUL, Pascale PELLIER, Nadine JACQUIER, Daniel DE CHIARA, Alain LETESSIER, Sophie VILLARI

Représentés :

Michel BOUCHER par Pascal SAUGE, Djamel DJADEL par Pascale MAYCA, Matthieu LOISEAU par Pascale MAYCA, Mylène SAILLET RAPHOZ par Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Yves CHEMINAL par Bernard BOCCARD, Paulette CLERC par Marion BARGES-DELATTRE, Jean-Michel VOUILLOT par Anny MARTIN, Jean-Luc SOULAT par Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Yannick CHARVET par Danielle COTTET, Maurice LAPERROUSAZ par Alain LETESSIER, Marie-Jeanne MILLERET par Nadine JACQUIER

Excusés :

François LIERMIER, Ines AYEB, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Dominique LACHENAL, Chadia LIMAM, Nabil LOUAAR, Claude ANTHONIOZ, Joanny DEGUIN

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

VU le Code général des collectivités territoriales et notamment son article L.1411-5 ;

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

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

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

VU la délibération n° C-2018-0073 en Conseil Communautaire en date du 18 avril 2018 approuvant le

CRACC 2017 pour la période du 10 août 2016 au 31 décembre 2017 ;

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

VU la délibération n° CC_2019_0105 en Conseil Communautaire en date du 25 septembre 2019 approuvant le pacte politique de solidarité entre Annemasse Agglo et les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand sur le projet urbain ZAC Etoile Annemasse-Genève ;

VU la délibération n°CC_2020_0052 en Conseil Communautaire en date du 26 février 2020 approuvant le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concertée ;

VU la délibération n°CC_2020_0055 en Conseil Communautaire en date du 26 février 2020 approuvant l'Avenant 2 au Traité de Concession d'Aménagement ;

VU la délibération n° CC_2020_0054 en Conseil Communautaire en date du 26 février 2020 approuvant le CRACC 2019 pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2019 ;

VU la délibération n° CC_2021_0114 en Conseil Communautaire en date du 15 septembre 2021 approuvant le CRACC 2020 pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2020 ;

Caractéristiques du projet urbain

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

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

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

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

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

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

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

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

Conformément aux articles L.1523-3 du Code général des Collectivités territoriales et L.300-5 du Code de l'Urbanisme, Bouygues Immobilier UrbanEra soumet à l'approbation de la collectivité le compte rendu annuel 2021 pour cette opération, arrêté au 31/12/2021.

Ce document présente et détaille :

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

Suivi du bilan d'opération

Lors du CRACC 2017, le bilan du Traité de Concession était équilibré avec un montant de dépenses et de recettes identiques et représentant 61 751 843 € HT.

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

Au 31 décembre 2019, les montants globaux des dépenses et des recettes ont été évalués à hauteur de 68 250 018 € HT soit une augmentation de 2 402 859 € HT.

Au 31 décembre 2020, les montants globaux des dépenses et des recettes ont été évalués à hauteur de 69 266 137 € HT soit une augmentation de 1 016 119 € HT.

Au 31 décembre 2021, les montants globaux des dépenses et des recettes ont été évalués à hauteur de 72 063 420 € HT soit une augmentation de 2 797 282 € HT.

Les dépenses de l'opération en 2021

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

- Sur le foncier :
 - la mise à jour des coûts des fonciers à acquérir ;
 - la réévaluation des travaux de dépollution : dans le CRACC 2020, la ligne portant sur les travaux de dépollution ne présentait aucun budget alloué. Les données en possession de l'Aménageur, qui avait lancé des études sur l'état des sols sur l'ensemble du périmètre au nord de la ZAC, ne permettaient pas de faire une estimation à fin 2020. Une synthèse a été présentée en janvier 2021 qui a permis de lancer ensuite des études environnementales et d'élaboration d'un plan de gestion par un bureau d'études Sites de Sols Pollués, Artelia SSP. Ce plan de gestion a permis d'arrêter une enveloppe prévisionnelle maximale (valeur indice 2021) nécessaire pour le traitement de la pollution au sein des futurs espaces publics de la ZAC estimée à 1 010 000 € HT, désormais inscrite dans le bilan de l'opération.
- A la réévaluation du coût prévisionnel de la passerelle modes doux à la suite des études préliminaires validées par l'Autorité Concedante en 2021 et les échanges avec la SNCF (+ 1 200 000 € HT) ;
- l'augmentation du poste études/ingénierie (+ 794 413 € HT) notamment due au recalcul des honoraires de la maîtrise d'œuvre de la Passerelle et à l'intégration des frais d'études de la SNCF et de l'AMO ferroviaire ;

A noter que le montant global des participations du bilan de ZAC, pour le financement de certains équipements, estimé dans le bilan du CRACC 2020 à 3 001 047 € HT a été réévalué à 2 987 880 € HT, avec la suppression de 234 047 € HT dans « autres participations » et l'intégration de l'enveloppe de participation de la ZAC au terrain de football et au boulodrome, indexation prévue lors de l'approbation du Programme des Equipements Publics.

Les recettes de l'opération en 2021

Les recettes estimées dans le CRACC 2020 à hauteur de 69 266 137 € HT ont été réévaluées dans le CRACC 2021 à 72 063 420 € HT.

L'augmentation de 2 797 282 € HT s'explique principalement par :

- des recettes supplémentaires, notamment pour les lots D3, C8, B3 et C5 (+ 1 684 025 € HT) ;
- l'augmentation du prix de vente des charges foncières du logement libre (774€/m² en moyenne contre 721€/m² en moyenne en 2020) ;
- l'augmentation de la participation d'équilibre pour un montant de 2 504 006 € HT (+ 459 006 € HT).

A noter : il est convenu, dans un Pacte Politique dédié, que cette participation à l'équilibre soit partagée entre Annemasse Agglo et les Communes concernées par le projet urbain ZAC Etoile Annemasse-Genève.

Bilan de l'opération en 2021

Le bilan du CRACC 2021 présente un bilan équilibré avec un coût global des dépenses et des recettes de 72 063 420 € HT.

Compte-rendu des activités

Les premières années de la concession d'aménagement ont permis de stabiliser la gouvernance, le projet urbain et son programme, les procédures pour les acquisitions foncières, le dossier de réalisation de l'opération, ou encore le planning opérationnel de l'opération d'aménagement, et de lancer les premières opérations immobilières et les études préliminaires puis d'avant-projet de l'ensemble des espaces publics de la ZAC.

En plus de la mise à jour et du suivi du bilan de la ZAC de l'ensemble des missions confiées à l'Aménageur et la poursuite de la collaboration, entre l'Autorité Concédante et l'Aménageur, et ses collectivités compétentes, l'année 2021 a été consacrée principalement à :

- la continuité des chantiers au sud et à la réalisation des chantiers au nord de la ZAC notamment avec la construction de la chaufferie et au déploiement du réseau ;
- la poursuite des études avec la validation des études de PROjet 3 (Aménagements Annemasse Ouest) et le lancement du PROjet 4 (ZAC Nord-Ouest et Jardin Ferroviaire) des espaces publics du quartier ;
- la réalisation des travaux des aménagements préalables autour des lots C8-B3-C9 et au lancement des travaux d'aménagement des espaces publics sur la partie sud de la ZAC ;
- la poursuite du travail de coordination urbaine et architecturale avec les lots en cours et à venir : C8, C9, B3, D3, C11 et B2 ;
- le suivi de la procédure de la DUP valant MEC du PLU de Ville-la-Grand ;
- le lancement des études d'Avant-Projet Passerelle à la suite de la validation des études préalables en juin 2021 ;
- la mise en œuvre du plan de communication 2021 et la préparation de celui de 2022 ainsi qu'au lancement des fiches actions 1, 2, 3 et 8 de la mise en usage de la ZAC ;
- la signature d'un avenant n°3 approuvé par délibération n°CC_2021_0103 du Conseil Communautaire du 7 juillet 2021. Cet avenant porte sur la substitution du Programme des Equipements Publics de la ZAC tel qu'approuvé en Conseil Communautaire le 26 février 2020 ;
- la labellisation EcoQuartier Etape 2 en février 2021 ;
- la signature de la convention concernant la gestion des panneaux photovoltaïques entre l'Aménageur et l'opérateur Legendre/Urban Solar Energy.

Compte tenu du décalage du planning des îlots au sein de la ZAC, le phasage et le planning de l'opération ont été mis à jour par l'Aménageur. Au fur et à mesure de l'avancement de l'opération, ce planning sera mis à jour et affiné.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :
A l'unanimité,
DECIDE :

D'APPROUVER le document CRACC 2021 conformément à l'article L.300-5 du code de l'urbanisme ;

D'APPROUVER le bilan prévisionnel de la Z.A.C. mis à jour dans le cadre du présent CRACC, se substituant au bilan prévisionnel du traité de concession ;

D'APPROUVER le budget prévisionnel 2022, issu du CRACC 2021, qui s'élève à 5 792 603 €HT en dépenses et en recettes ;

D'IMPUTER les dépenses attendues d'Annemasse Agglo aux budgets des exercices en cause.

Le Secrétaire de séance

Pour le président et par délégation,

Signé par : Gabriel DOUBLET
Date : 11/07/2022
Qualité : Agglo - Présidence

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

Envoyé en préfecture le 12/07/2022
Reçu en préfecture le 12/07/2022
Publié le 12 JUL. 2022
ID : 074-200011773-20220708-CC_2022_0080-DE

délibération ou de sa date d'affichage, ou à compter de la réponse d'Annemasse préalablement déposé.

