

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 :

Séance du : mercredi 06 juillet 2022

AVENANT AU PACTE
POLITIQUE DE LA ZAC
ETOILE ANNEMASSE-
GENÈVE

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

N° CC_2022_0082

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

Contexte juridique et politique

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-2014-0238 du 12 novembre 2014 approuvant le pacte politique de solidarité entre Annemasse Agglo et les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand sur le grand projet urbain Etoile Annemasse-Genève ;

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

VU la délibération du Conseil Communautaire n°CC_2019_0105 du 25 septembre 2019 approuvant l'avenant 1 au pacte politique de solidarité entre l'Agglo et les Communes d'Ambilly, d'Annemasse et de

Ville-la-Grand sur le grand projet urbain ZAC Etoile Annemasse Genève

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

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

VU la délibération du Conseil Communautaire n°CC_2021_0103 du 7 juillet 2021 approuvant les termes de l'Avenant n°3 du Traité de Concession d'Aménagement ;

VU la délibération du Conseil Communautaire du 6 juillet 2022 approuvant le CRACC 2021 pour la période du 1 janvier 2021 au 31 décembre 2021;

VU la délibération du Conseil Communautaire du 6 juillet 2022 approuvant les termes de l'Avenant n°4 du Traité de Concession d'Aménagement ;

Rappel des 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.

Ainsi l'opération 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, DAAC, 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 (mise en place d'un pôle de formation, et fonctions culturelle, administrative, loisirs), mais aussi la fonction économique et touristique (tourisme d'affaire notamment) ;
- 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...) ; A noter que la part de logements dans la programmation globale est majoritaire ;
- 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.

Par délibération n°C-2016-0135 du 6 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 entre Annemasse-Agglo et Bouygues Immobilier UrbanEra 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 liés au pôle d'échange) ;
- La commercialisation des terrains et la mise en concurrence des promoteurs ;
- L'organisation de la communication et la concertation tout au long du projet ;
- L'aide à la définition, au montage et à la mise en œuvre de tout élément participant à la qualité urbaine de la ZAC.

Les volumétries prévisionnelles du projet ont fait l'objet d'un travail collaboratif entre les collectivités et l'aménageur tout au long de l'année 2017. Depuis, celles-ci sont chaque année mises à jour par l'Aménageur et présentées à l'Agglomération et aux communes dans le cadre du Compte Rendu Annuel à la Collectivité Concédante (CRACC). Ainsi le Conseil Communautaire a approuvé le 6 juillet 2022 le CRACC 2021 dans lequel l'Aménageur a présenté la mise à jour du programme ainsi que la mise à jour des simulations financières.-

L'article 1 du présent avenant prévoit la d'intégrer la mise à jour du programme et du bilan d'opération dans le pacte politique, sur la base du CRACC 21.

Solidarité des partenaires :

Le projet ZAC Etoile Annemasse-Genève fait partie des priorités retenues par le pacte politique fondateur de l'intercommunalité en 2007, au regard des enjeux intercommunaux et transfrontaliers de ce secteur de développement essentiel pour le territoire d'Annemasse Agglo.

Afin de poursuivre les études et démarches entamées en 2012 permettant de passer à la phase opérationnelle du projet, Annemasse Agglo et les communes concernées ont souhaité affirmer en 2014, au travers d'un pacte politique de solidarité, leur engagement en faveur des objectifs de l'opération ainsi que l'exigence d'une solidarité financière pour sa mise en œuvre. Ce pacte a été co-signé entre les communes après délibération de conseils municipaux du 16 octobre 2014 pour Annemasse, du 6 novembre 2014 pour Ambilly et Ville-la-Grand, et le conseil communautaire d'Annemasse Agglo du 12 novembre 2014. Par ce pacte, les collectivités affirmaient, dans la continuité de la démarche engagée précédemment et préalablement à la poursuite de la démarche (création de la ZAC, recrutement d'un concessionnaire, réalisation de la ZAC...), leur engagement en faveur des objectifs de l'opération et du programme, et visaient une solidarité financière pour la prise en charge des dépenses liées à cette opération.

Cet engagement a été renouvelé dans le cadre d'un nouveau pacte politique de solidarité délibéré en Conseil Communautaire le 25 septembre 2019, et en Conseil Municipal d'Ambilly le 26 septembre 2019, en Conseil Municipal d'Annemasse le 17 octobre 2019 et en Conseil Municipal de Ville-la-Grand le 18 novembre 2019. Celui-ci a notamment permis de :

- Réaffirmer l'engagement collectif des signataires en faveur des objectifs de l'opération et du nouveau programme qui en découle ;
- Réaffirmer les fondements du projet et l'exigence d'une solidarité à l'échelle des quatre 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 d'un calendrier prévisionnel ayant fait l'objet d'une validation collective.

Dans la continuité de cette dynamique, le présent avenant n°2, vise à :

- Mettre à jour les articles II.1-Confirmation du programme et II.2.b-Simulations financières du pacte politique de 2019 visant la programmation et le bilan de l'opération, sur la base du dernier CRACC approuvé à ce jour (CRACC 2021). La mise à jour de ces articles permet ainsi de présenter un déficit d'opération, qui était jusqu'en 2020 inexistant, et ainsi justifier les évolutions du pacte politique présentées ci-après ;
- Rappeler et préciser le principe de solidarité financière entre les cosignataires du pacte politique. Le

principe exposé en 2019 de prise en charge du déficit à 60% par la programmation dédiée au logement) et à 40% par l'agglo (le solde) est ici réaffirmé. Cette répartition a été définie sur la base de la répartition de la programmation partagée depuis 2017, encore d'actualité, et visée au terme de l'opération. Il est convenu par le présent avenant de maintenir cette répartition entre collectivités pendant toute la durée de la concession d'aménagement et de procéder à un ajustement de la répartition entre collectivités lors de la liquidation de la concession, pour tenir compte de la programmation réelle finale ;

- Préciser les modalités de versement de la participation au déficit des Communes et de l'Agglo. L'avenant n°4 au TCA prévoit un premier versement d'Annemasse Agglo au bilan d'opération en 2022 (1 840 500€), puis le solde en fin d'opération en 2031. Annemasse Agglo procède ainsi à une avance pour le compte des collectivités. Les communes procéderont à un versement à Annemasse Agglo en 2023 (613 500€), en 2028 (613 500€), puis en 2031 afin de solder leur participation convenu dans l'article précédent.

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :

A l'unanimité,

DECIDE :

D'APPROUVER les termes de l'avenant 2 au Pacte Politique de Solidarité entre l'Agglomération et les communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand sur le projet urbain ZAC Etoile Annemasse Genève.

D'AUTORISER le président ou son représentant à le signer.

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