

DEPARTEMENT DE
LA HAUTE-SAVOIE

ARRONDISSEMENT
DE ST JULIEN-EN-
GENEVOIS

OBJET :

**AVENANT N°5 AU
TRAITÉ DE
CONCESSION
D'AMÉNAGEMENT ZAC
ETOILE ANNEMASSE
GENEVE**

N° CC_2023_0166

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 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

22 DEC. 2023

ID : 074-200011773-20231221-CC_2023_0166-DE

Séance du : mercredi 20 décembre 2023

Convocation du : 13 décembre 2023

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, Ines AYEB, Maryline BOUCHÉ, Michel BOUCHER, Robert BURGNIARD, Matthieu LOISEAU, Dominique LACHENAL, Nicolas LEBEAU-GUILLOT, Louiza LOUNIS, Pascale MAYCA, Mylène SAILLET RAPHOZ, Marie-Claire TEPPE-ROGUET, Bernard BOCCARD, Marion BARGES-DELATTRE, Anny MARTIN, Jean-Michel VOUILLOT, Nadège ANCHISI, Antoine BLOUIN, Denis MAIRE, Jean-Luc SOULAT, Pauline PLAGNAT-CANTOREGGI, Gabriel DOUBLET, Danielle COTTET, Patrick ANTOINE, Jean-Pierre BELMAS, Michel COLLOT, Véronique FENEUL, Pascale PELLIER, Nadine JACQUIER, Alain LETESSIER, Marie-Jeanne MILLERET, Sophie VILLARI, Julien BEAUCHOT

Représentés :

Djamel DJADEL par Matthieu LOISEAU, Pascal SAUGE par Mylène SAILLET RAPHOZ, Yves CHEMINAL par Marie-Claire TEPPE-ROGUET, Claude ANTHONIOZ par Marion BARGES-DELATTRE, Paulette CLERC par Bernard BOCCARD, Jean-Paul BOSLAND par Antoine BLOUIN, Odette MAITRE par Nadège ANCHISI, Yannick CHARVET par Danielle COTTET, Maurice LAPERROUSAZ par Marie-Jeanne MILLERET

Excusés :

François LIERMIER, Kévin CHALEIL-DOS-RAMOS, Géraldine VALETTE-GURRIERI, Chadia LIMAM, Amine MEHDI, Joanny DEGUIN, Anne FAVRELLE, Stéphane PASSAQUAY, Isabelle VINCENT, Daniel DE CHIARA

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

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

VU la délibération du Conseil Communautaire n°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_2022_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 n°CC_2022_0081 du 6 juillet 2022 approuvant les termes

de l'Avenant n°4 du Traité de Concession d'aménagement ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n° CC_2022_0092 du 28 septembre 2023 mettant à jour l'intérêt communautaire, notamment en ce qui concerne les Rez-de-chaussée actifs de la ZAC Etoile ;

VU la délibération du Conseil Communautaire n° CC_2023_0091 du 28 juin 2023 approuvant le CRACC 2022 ;

Cadre de la procédure et procédure menée

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

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

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

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

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

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

L'avenant n°4 au TCA approuvé par délibération n°CC_2022_0081 du 6 juillet 2022 a permis à l'Aménageur d'augmenter la surface de l'acquisition foncière auprès de la SNCF au bénéfice des aménagements du Jardin ferroviaire. Par la même occasion, le montant et l'échéancier de versement de la participation des collectivités au déficit d'opération ont été modifiés. La participation a été réévaluée à 2 504 000€HT, avec un premier versement en 2022 et le solde fin 2031. Enfin, le taux de frais financiers de l'opération a été baissé à hauteur de 2,5% (3% initialement).

En 2023, les collectivités et l'Aménageur ont œuvré à la mise en œuvre opérationnelle de projets initiés et partagés précédemment.

Par conséquent, l'avenant n°5 du TCA a pour objet :

1- d'acter les nouveaux engagements réciproques des Parties concernant l'acquisition et la gestion des Rez-de-chaussée actifs.

En effet, la Collectivité, particulièrement attentive à la pérennité du nouvel écoquartier et soucieuse du développement de son territoire, a manifesté auprès de l'Aménageur son souhait de se positionner 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.

Par conséquent, la collectivité s'engage aux conditions définies et partagées par les Parties, à acquérir les locaux commerciaux et d'activité en pieds d'immeuble de l'opération d'aménagement recensés comme « actifs », c'est-à-dire dont la maîtrise revêt un intérêt pour le dynamisme du quartier, son animation, ou la qualité de l'interface entre ces coques et les espaces publics alentour. Cette acquisition est prévue à 2500€/m² HT de surface de plancher et 14 500 € HT par place de stationnement liée aux coques.

L'aménageur s'engage en contrepartie à imposer à tous les acquéreurs de charges foncières de ladite opération d'aménagement de concevoir selon la méthode de la ZAC Etoile, de réaliser les coques selon les caractéristiques nécessaires aux besoins du quartier et vendre les locaux commerciaux et d'activités en pieds d'immeuble à la Collectivité, aux conditions définies et partagés par les Parties.

2- de Valider l'Avant Projet de la Passerelle.

Conformément à l'article 19 du TCA, le dossier AVP finalisé a été présenté lors du Comité Stratégique du 8 novembre 2022 et validé en Comité Stratégique du 13 décembre 2022 par Annemasse Agglo de concert avec les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand. Le dossier AVP définitif a été adressé par courrier au Président d'Annemasse Agglo le 27 janvier 2023 et reçu le 30 janvier 2023.

Les études Avant-Projet de la Passerelle de la ZAC Etoile arrêtent un projet de programme de la Passerelle dont le coût de réalisation prévisionnel est fixé à 3 840 167 euros hors taxes, en valeur économique de novembre 2022 (indice TP01 novembre 2022 publié au Journal Officiel du 14 janvier 2023: 127,3) hors indexation et hors actualisation.

D'un commun accord entre Bouygues Immobilier Urbanera et Annemasse Agglo, cet AVP ne comprend pas les éléments suivants:

- Les aménagements (hors périmètre de la ZAC Etoile) pour le raccordement de l'ouvrage avec le centre-ville d'Annemasse au-delà du square De Gaulle Anthonioz.
- Le coût des travaux de réaménagement des installations ferroviaires lié aux impacts de la passerelle sur les infrastructures, travaux qui seront sous maîtrise d'ouvrage SNCF mais à la charge de l'Aménageur.
- Les frais spéciaux d'intervention au droit des infrastructures SNCF comprenant les frais d'occupation du domaine SNCF, les limitations temporaires de vitesse, l'opération « coup de poing », programmée à ce stade en janvier 2026, ainsi que les interruptions temporaires de circulation.
- Les frais liés à la convention de gestion de l'exploitation de l'ouvrage qui sera signée entre le futur propriétaire de l'ouvrage et la SNCF au terme de la construction de la passerelle et qui figurera ainsi les obligations d'entretien du propriétaire sur l'ouvrage.
- Les frais d'occupation du domaine public ou du domaine privé par le chantier sur Annemasse et Ambilly qui ne seront pas appliqués pour la construction de cet ouvrage d'intérêt général.

3- de transférer en totalité à l'Aménageur le risque des surcoûts des travaux et études liées à l'AVP, conformément à l'annexe 8 du TCA.

Par conséquent, toutes dépenses d'études et/ou travaux supplémentaires rendus nécessaires par l'action de l'Aménageur seront à sa seule charge. Les éventuels surcoûts qui seraient générés par des demandes spécifiques (précisées dans le dit Avenant n°5 au TCA), ne sont en aucun cas inclus dans l'AVP validé.

Toutes nouvelles dépenses d'études et/ou travaux émanant d'une demande de modification du programme ou du projet, y compris le phasage, de l'Autorité Concédante, d'une des Communes ou de la SNCF, ne pourront en aucun cas être imputées à l'Aménageur. Il reviendra alors à l'Autorité Concédante de supporter la totalité des frais d'étude et/ou de travaux induits par ses nouvelles demandes, et dans le cas où ces demandes émaneraient d'une ou plusieurs Communes via Annemasse Agglo ou de la SNCF, d'en faire son affaire, sans qu'aucun reste à charge ne soit supporté par l'Aménageur, traduit dans le bilan de la ZAC.

4- d'acter les modifications de programme et extensions de périmètre suivantes :

a. Evolution de la programmation logement :

- ▶ Substitution de la part de logement en accession abordable à 3300€ TTC/m² Shab hors parking pour partie en BRS et pour partie en logement locatif intermédiaire (LLI), passant ainsi de 4% à 8% la part de logement locatif intermédiaire. La politique des 3 tiers du programme (1/3 logement social, 1/3 logement libre et 1/3 de logement abordable) n'est pas remise en question par cet ajustement.
- ▶ une évolution de la provision de Charge Foncière du logement libre à 800 € (contre 775€/m² en hypothèse au dernier Compte Rendu Annuel à la Collectivité Concédante 2022), reflétant la réalité des transactions observées sur l'opération en 2023.

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

b. Evolution de la configuration de certains ilots et des espaces publics dans le périmètre de ZAC :

- ▶ Le secteur Martin Luther King sur la commune d'Annemasse, a fait, à la demande de la Commune, l'objet d'une évolution de sa configuration générant une évolution du programme de l'ilot D6 et des espaces publics aux abords,

- Le secteur Pictet sur la commune d'Ambilly a fait, à la demande de la commune, évoluer de sa configuration générant une évolution du programme de l'îlot C10 et des espaces publics aux abords.

Ces évolutions sont intégrées en totalité en dépenses et en recettes au bilan d'opération. Les dépenses liées aux aménagements des espaces publics nouvellement créés seront, conformément à l'Avenant 2 du Traité de Concession d'Aménagement, imputées aux Collectivités qui sont à l'origine de leur demande. Celles-ci se retrouvent dans le bilan de ZAC en participation pour travaux supplémentaires.

La perte de recettes (charges foncières non perçues) liées aux évolutions des îlots sont intégrées au bilan en tant que « Participation des collectivités pour modification de programme ». Les modalités de prise en charge par les partenaires de l'opération d'Aménagement (communes et Agglo) de cette participation restent à trancher, notamment par le biais d'une mise à jour du pacte politique dont ces collectivités sont signataires.

c- Le périmètre de l'opération d'Aménagement a également évolué, impactant ainsi la programmation :

- Sur la Commune d'Annemasse, le périmètre de l'opération d'Aménagement a été étendu sur le secteur Halle Tapponnier. L'objectif étant d'intégrer dans les missions de l'Aménageur l'aménagement d'un bâtiment tertiaire et de traiter l'interface avec le projet d'espace de glisse porté par la Commune dans la ZAC Etoile Sud-Ouest adjacente, et le projet d'équipement du bâtiment Halle Tapponnier porté par l'Agglomération.
- Sur la Commune de Ville-la-Grand, le périmètre de l'opération a été étendu sur le secteur Cornières afin d'améliorer la connexion du nord-est de la ZAC Etoile avec le tissu urbain existant en dégagant un îlot complémentaire de construction tertiaire et logements accompagné de la création d'espaces publics aux abords de l'école.

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

Par conséquent, le présent Avenant n°5 au TCA fait évoluer la programmation générale de l'opération d'Aménagement comme suit :

Destinations :	Programmation issue de l'avenant n°3 en m ² SDP	Programmation modifiée par le présent avenant	Ecart entre l'avenant n°3 et la programmation modifiée en m ² SDP
Logements	99 054	104 986	+5 932
Bureaux	28 026	27 693	-333
Hôtel	9 295	9 590	+295
Commerces	4 696	4 665	-31
Activités	3 520	3 492	-28
Équipements publics	5 617	4 988	-629
Formation	14 792	14 923	+131
Total	165 000	170 337	+ 5 337

Le Conseil Communautaire, entendu l'exposé du rapporteur,

Après en avoir délibéré :

A l'unanimité,
DECIDE :

D'APPROUVER les termes de l'avenant n°5 au Traité de concession d'aménagement de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE passée avec la société BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA annexé à la présente délibération ;

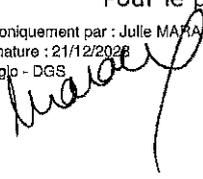
D'AUTORISER le Président ou son représentant à le signer ;

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le **22 DEC. 2023**
ID : 074-200011773-20231221-CC_2023_0166-DE

D'IMPUTER les dépenses et recettes au budget Principal des exercices
destination OAMT42.

Pour le président et par délégation,

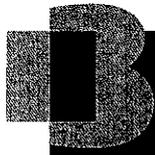
Signé électroniquement par : Julie MARAUX
Date de signature : 21/12/2023
Qualité : Agglo - DGS



Le secrétaire de séance,

Signé électroniquement par : Nadège ANCHISI
Date de signature : 21/12/2023
Qualité : Agglo - Secrétaire Conseil Communautaire

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



UrbanEra
Bouygues Immobilier

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le **22 DEC 2023**
ID : 074-200011773-20231221-CC_2023_0166-DE

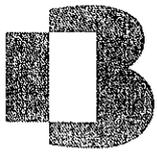


IMMOBILIER COMMERCIAL

Cahier des prescriptions techniques

- ✓ Encadrer la conception des volumes commerciaux en pieds d'immeuble et préciser l'organisation et les moyens techniques attendus pour leur exploitation

Pour adapter ce cahier des charges « généraliste » à chaque projet, l'accompagnement de l'équipe de l'immobilier Commercial sera nécessaire dès les premières phases de conception. Ainsi, des points d'arrêts devront être organisés à chaque étape du projet pour viser l'avancée de la conception.



Préambule

TERMINOLOGIE

▣ **Coque ou local** : l'ensemble des locaux loués à un preneur (le locataire). Les locaux loués comprennent la surface de vente et les surfaces propres à son exploitation telles que les réserves et locaux techniques. Les locaux de commerce sont livrés «bruts de gros-oeuvre», isolés thermiquement conformément à la réglementation thermique et environnementale en vigueur, fluides en attentes, sans cloisonnement ni aménagement intérieur, vitrines fournies et posées.

➤ Toutes les coques sont des établissements indépendants au sens de la réglementation incendie.

▣ **Surface de vente** : espace couvert affecté à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, à l'exposition des marchandises proposées à la vente et à leur paiement, à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente. Ne sont pas compris les réserves, les cours, les entrepôts, les locaux techniques ainsi que toutes les zones inaccessibles au public, les parkings, etc.

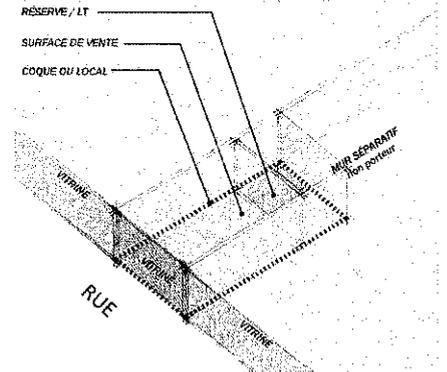
▣ **Boutique (B)** : surface commerciale dont la surface de vente est inférieure à 300 m².

▣ **Moyenne surface (MS)** : surface commerciale dont la surface de vente est supérieure à 300 m².

▣ **Grande surface (GS)** : surface commerciale dont la surface de vente est supérieure à 1 500 m².

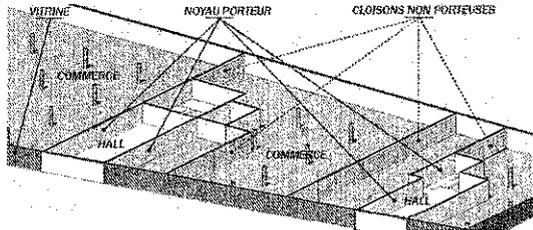
▣ **Plan de commercialisation** : plan général du projet présentant le découpage commercial, les principaux accès et sorties, ainsi que la répartition des différents types de commerces (GS, MS, B et R).

▣ **Bail commercial** : contrat entre le propriétaire (le bailleur) et le locataire (le preneur) pour l'occupation d'un local commercial.



GROS ŒUVRE

- OBJECTIFS : flexibilité et simplicité d'usage
 - renvoi des contreventements dans les noyaux verticaux de circulation
 - faible nombre de poteaux
 - éviter autant que possible les voiles en béton armé
 - En limite séparative de coques et/ou de lot, des murs-fusibles CF 3H (murs maçonnés par exemple) seront réalisés, de manière à pouvoir ultérieurement associer des locaux commerciaux contigus ou déplacer ces murs fusibles en n'importe quelle position.
 - A réaliser le plus tardivement possible.



- TRAMES DE POTEAUX A POTEAUX
 - 8 x 8 m sous les logements
 - 8 x 16 m sous toiture terrasse

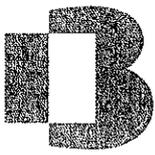
▪ PLANCHERS

Décaissé : -17cm par rapport au niveau fini

A proscrire : utilisation de béton précontraint pour les dalles et planchers entre niveaux de commerces
 → Privilégier les dalles pleines
 → Permettre sans reprise de structure des percements 0,30 m X 0,30 m (passage de gaines/réseaux)

▪ HAUTEURS

Type de commerce/ Etage	Hauteur libre minimale sous tout obstacle (poutres et réseaux)
Boutiques	4 m
Restaurants	5 m
MS et MSA	5 m
Cellule commerciale à étage	
•RDC :	4 m
•R+1 :	4 m



GROS ŒUVRE

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
 Reçu en préfecture le 21/12/2023
 Publié le
 ID : 074-200011773-20231221-CC_2023_0168-DE

* SURCHARGES

SURCHARGE PERMANENTE	250 kg/m ²
SURCHARGES D'EXPLOITATION	
- Avant définition des types de commerces	1000 kg/m ²
- Si la programmation est suffisamment avancée (penser aux regroupements potentiels de cellules à termes)	
• Boutiques	500 kg/m ²
• Restaurants	750 kg/m ²
• Moyennes Surfaces et Moyennes Surfaces Alimentaires	1000 kg/m ²
• Grande Surface	1000 kg/m ²
• Sauf réserves/zones de livraisons	1500 kg/m ²
CHARGES SUSPENDUES	
- Planchers hauts (plafond des locaux commerciaux) – pour l'installation de faux plafonds, pompes à chaleur, gaines, tuyauteries, chemins de câbles, appareils d'éclairages, etc.	50 kg/m ²
- Rideaux métalliques au droit des vitrines	10 kg/ml

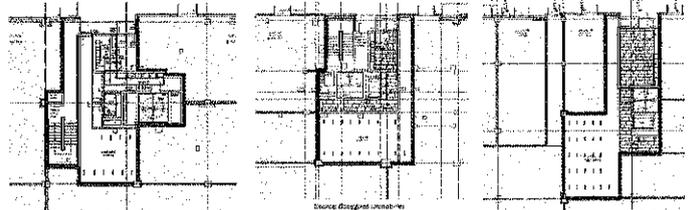
* CIRCULATION VERTICALES

Escaliers : intégrer les mesures conservatoires pour leur installation (ils seront ensuite réalisés par le preneur du commerce)

Ascenseurs/ Monte-Charge /Escalators ou Travelators : le promoteur-construteur réalisera le génie civil associé à ces équipements (fosse, trémie, chevêtres, gaines, baies d'accès,...), ainsi que les mesures conservatoires nécessaires au respect des réglementations concernées (ventilation, alimentation électrique,...).

* HALLS DE LOGEMENTS

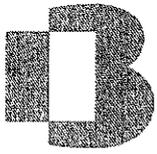
Leur largeur maximale, en façade, sera de 8 m. Il faudra donc les concevoir en profondeur. Idéalement, ils seront aussi simples et lisses que possibles, de manière à éviter les zones inexploitable.



Cet exemple est à éviter. Il crée des zones mortes dans le commerce et rend difficile les parvis commerciaux efficaces.

La forme globale de ce hall est bonne, mais il est trop large, et impacte négativement le linéaire commercial.

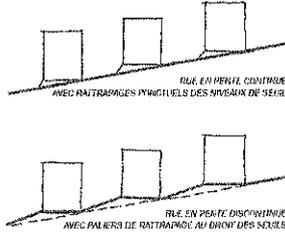
Le hall est fin, n'empiète pas trop sur les façades commerciales, le couloir s'adapte pour accéder au local en retrait. C'est un bon exemple.



ACCES AUX COMMERCES

- * Les espaces publics sont, selon leurs usages, aménagés pour permettre l'accès :
 - o aux piétons,
 - o aux véhicules de livraison sur des places réservées,
 - o aux véhicules d'urgence notamment les voies pompiers,
 - o aux véhicules de maintenance,
 - o aux véhicules de transporteur de fonds (stationnement réservé),
 - o aux services publics,
 - o aux véhicules d'assainissement et enlèvements de déchets,
 - o aux véhicules engins de chantier (grues automotrice).
- * Les escaliers et les pentes sont proscrits à l'intérieur des locaux commerciaux.

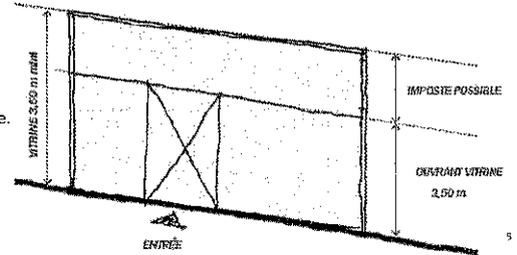
DEUX OPTIONS DE TRAITEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

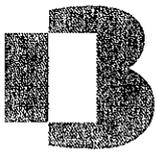


FACADES

- * **LARGEUR** : 5 à 6 m minimum, et jusqu'à 16 m maximum pour les moyennes surfaces
- * **HAUTEUR** :
 - o minimum de 3,50 m pour les boutiques
 - o minimum de 4,50 pour les moyennes surfaces
- * **MAINTENANCE** :
Faciliter les interventions ultérieures pour :
 - o Réparer des éléments ou surfaces altérées (sans avoir besoin de déposer l'ensemble de l'ouvrage) ;
 - o Limiter l'apparition d'empreintes de ruissellement sur les parements et miroiterie (mise en place de larmiers) ;
- * **ENSEIGNES** :
Prévoir une emprise pour l'enseigne en imposte : les dimensions de l'imposte définissent en conséquence les dimensions finales de l'enseigne.
> Prévoir les couteaux et les fourreaux (alimentations enseigne)

- * **STORES BANNES** :
Le mur rideau / la structure doit pouvoir intégrer des stores positionnés en haut du cadre de vitrine, au-dessus de l'imposte vitrée.





CVCD et objectifs ENVIRONNEMENTAUX

OBJECTIFS :

- le preneur ne peut intervenir hors de son volume
- les équipements preneurs (chauffage-climatisation, froid alimentaire, extracteurs cuisine,...etc) doivent être placés dans la coque du preneur;
- sauf les prises d'air neuf, les autres attentes seront placées en fond de coque;
- obtenir à minima le label environnemental BREEAM Very Good;

ISOLATION THERMIQUE

L'isolation thermique sera conforme à la réglementation thermique et environnementale en vigueur.

- PH des cellules commerciales : sous les chapes dans les logements / sous l'étanchéité des dalles jardins (dans l'épaisseur de dalle donc);
- PB des cellules commerciales : soit isolant en sous-face des dallages, soit flocage ou isolant en plafond des locaux ou des zones de parking en infrastructure;

CLIMATISATION ET CHAUFFAGE

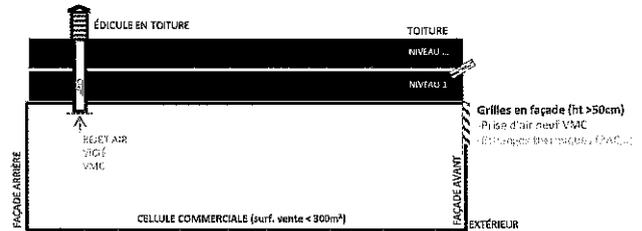
Les commerces pourront être raccordés au réseau énergétique du quartier (réseau de chaleur et froid urbain, boucle d'eau tempérée,...).

Prévoir dans chaque cellule :

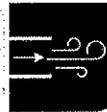
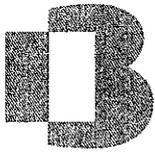
- Les attentes du réseau le cas échéant dans chaque coque,
- Les grilles en façade et/ou des conduits verticaux traversant les bâtiments de logements pour évacuer l'air issu des échanges thermiques.

VENTILATION

- Prises d'air neuf : via des bandeaux de ventelles en partit haute des vitrines;
 - Rejets d'air : via un réseau VMC individuel par coque permettant d'évacuer l'air dans les trémies et conduits laissés à disposition dans les noyaux des bâtiments de logements;
- A dimensionner pour permettre les regroupements et découpage de cellules commerciales



----- Limites de prestation



▪ **EXTRACTION PROCESS** (restaurants, boulangeries, pressing, Moyennes Surfaces alimentaires)

Une gaine de section adéquate sera réalisée par le Promoteur/Constructeur pour rejet des fumées de cuisson en toiture des bâtiments de logements:

- verticale, d'aplomb, et sans aucun coude;
- en tôle d'acier noir étanche;
- Les extracteurs de fumées sont à la charge des preneurs.

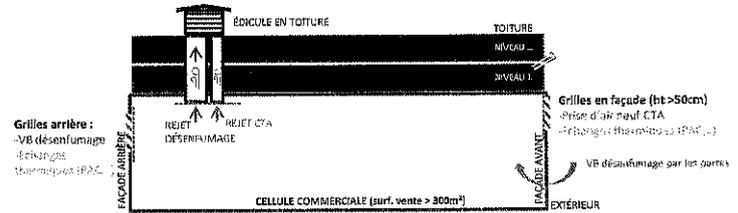
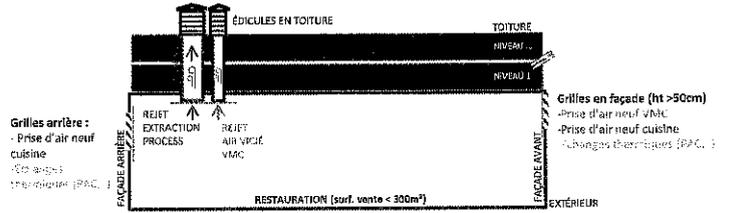
▪ **DÉSENFUMAGE MÉCANIQUE** (surface de vente > à 300 m²)

- Prévoir une gaine maçonnée de 1 m² de surface utile (à confirmer par le bureau d'étude technique du promoteur/constructeur) dans chaque local de ce type pour la Ventilation Haute et dans le cas de la réunion de plusieurs coques conduisant à une surface totale de vente > à 300 m² → Les gaines de désenfumage ne pourront en aucun cas être mutualisées.
- Prévoir les Ventilations Basses en conséquence.

- Les extracteurs sont réalisés par les preneurs dans le volume du commerce.
- Alimentation de secours : si besoin d'installer un groupe électrogène, des mesures conservatoires pour l'installation d'un groupe électrogène seront prévues par le promoteur/constructeur (cheminée pour gaz brûlés, gaines de ventilation du local).

▪ **PRODUCTION DE FROID (MS Alimentaire)**

Des mesures conservatoires devront être prévues soit en façade, soit en toiture des bâtiments de logements.



----- Unités de prestation



PLOMBERIE et sécurité incendie

• OBJECTIFS GENERAUX :

- le preneur ne peut intervenir hors de son volume;
- Les organes de contrôle (ex: vannes de coupure) des réseaux desservant les volumes commerce seront positionnés dans les volumes commerces et non dans un des volumes tiers;

• RESEAU AEP

L'ensemble commercial, indépendamment de tout autre établissement voisin sera raccordé en eau depuis le réseau public en un local dédié à cet effet.

Depuis cette attente concessionnaire seront bâtis des réseaux de distribution séparés pour satisfaire notamment les besoins suivants :

- les TGS, MS, boutiques, restaurants ;
- les services généraux parking (bureaux, vestiaires, locaux de maintenance) ;
- les locaux techniques, etc. ;
 - Prévoir un compteur de consommation télé-relevable pour chaque réseau.
 - Prévoir des vannes de sectionnement pour isoler un tronçon en défaut.

Distribution :

- Cheminement du réseau : en sous face du plancher haut du rez-de-chaussée ;
- Dans chaque cellule, l'attente mise en place par le promoteur/constructeur comporte :
 - Une vanne de barrage quart de tour,
 - Un compteur avec télé-relevage,
 - Un clapet anti-retour.

• RESEAUX EU/EV/EG

Chaque commerce est livré avec des attentes de Ø100, eaux usées et eaux vannes en séparatif, (et eaux grasses pour la restauration) placées en fond de boutique: à minima (1 attente EU + 1 attente EV) / 100 m² et un nombre supérieur à collecter par le promoteur/constructeur qui sera confirmé ultérieurement pour tous les commerces spécialisés (restauration, MSA, salle de sport,...).

Chaque locaux techniques (hors électriques), de service, déchets, aire de livraison devra comporter des siphons de sol de forte section avec grille inox vissée.

- Les tampons de visite, regards, disconnecteurs et autres organes de dégorgement doivent être facilement accessibles à tout moment;
- Dans le cas où les commerces sont situés au-dessus d'un parking : les réseaux EU / EV et EP ne doivent pas cheminer dans les circulations principales ni dans des locaux électriques;
- La transmission de l'inspection vidéo des réseaux enterrés avant réception des ouvrages est exigée.

• RESEAUX D'EAUX PLUVIALES

Les descentes eaux pluviales en traversée de commerces seront réalisées en fonte SMU.

Dans le cas de toitures terrasses sur bac acier au-dessus du volume commerce : le nombre d'avaloirs et de déversoirs sera supérieur de 20% au DTU en vigueur (pour éviter une accumulation anormale d'eaux).

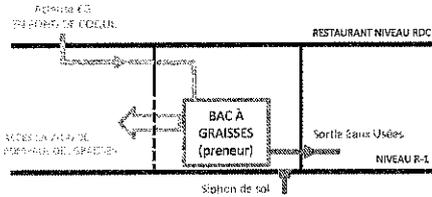


▪ **LOCAUX BACS A GRAISSE (restauration/ commerces alimentaires)**

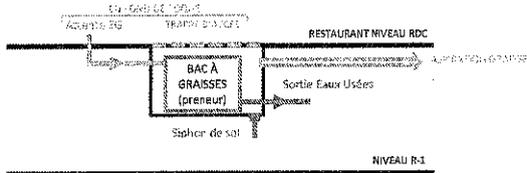
Le promoteur/constructeur réalisera le réseau eau grasse (en acier soudé) entre la zone cuisine du restaurant ou la zone des laboratoires des commerces alimentaires, et le local bac à graisse en sous-sol dédié au commerce, puis pour le rejet le réseau entre le local bac à graisse et le réseau EU le plus proche.

➤ En cas d'impossibilité de faire intervenir un camion de pompage dans les niveaux inférieurs, ces locaux seront équipés de colonnes de vidange ramenées sur rue ou sur aire de livraison.

LOCAL DÉDIÉ EN R-1



FOSSE ACCESSIBLE SEULEMENT DEPUIS LE RDC

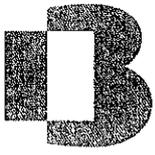


▪ **RÉSEAUX DE SÉCURITÉ INCENDIE**

Chaque commerce constitue un établissement indépendant isolé des tiers au sens de la sécurité incendie.

Le promoteur/constructeur prévoira :

- Une attente réseau RIA (Robinet Incendie Armé) dans chaque commerce le nécessitant (ERP du 1er groupe, de la 1ère catégorie à la 4ème catégorie) → le preneur déploiera son installation privée depuis l'attente dans la coque
- Dans le cas d'un local de très grande surface (> 3000 m² accessibles au public) : les mesures conservatoires pour que le preneur puisse installer un réseau d'extinction automatique à eau par sprinkler (génie civil pour la cuve ou bache à eau).
- Le Preneur aura à sa charge :
 - Les installations de détection incendie, si elles s'avèrent nécessaires;
 - Les systèmes de sécurité incendie;
 - La sonorisation de sécurité;
 - La téléphonie de sécurité;
 - Les alarmes techniques.



SYNTHÈSE DES RÉSEAUX TIERS

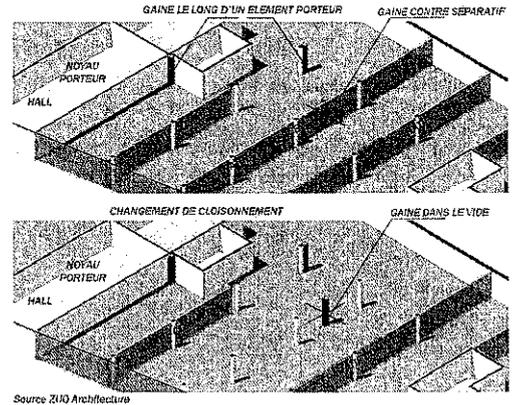
EXEMPLES DE RÉSEAUX CONCERNÉS :

- les réseaux eaux pluviales, eaux usées et eaux vannes en provenance des bâtiments de logements ou bureaux en superstructure (privilégier l'utilisation de fonte SMU),
- les gaines d'air pour les besoins de ventilation et désenfumage d'éventuelles surfaces situées en-dessous des commerces (cela ne concernant pas le désenfumage des parcs de stationnement),
- les conduits d'échappement des groupes électrogènes du parking,
- les canalisations de fluides de conditionnement,
- les fourreaux électriques,
- les canalisations de sprinklers,
- les colonnes sèches et humides,...

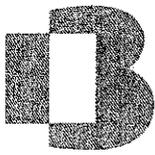
PRINCIPES :

- ✓ Réduire au maximum les linéaires horizontaux et à placer le plus haut possible pour conserver les hauteurs libres requises et en fond de cellule;
 - Prévoir en conséquence les réservations dans les poutres notamment;
- ✓ Ne pas placer les compteurs et organes des réseaux d'un volume tiers dans le volume commerce;
- ✓ Proscrire les gaines VMC logements dans les volumes commerces;
- ✓ Les autres gaines seront :
 - exclusivement rectilignes, sans coude, baïonnette ou trainasse
 - regroupées afin de limiter les impacts sur les RDC
 - positionnées de telle manière à permettre la plus grande flexibilité dans l'aménagement des cellules : au fond du local, et/ou associées à un porteur immuable, poteau ou noyau strict.
 - A proscrire : positionnement devant les vitrines ou au niveau des murs séparatifs entre commerces
- ✓ Positionner judicieusement les servitudes verticales des autres programmes afin de permettre le bon fonctionnement du commerce.

→ Ces études de synthèse devront être soumises pour avis à l'acquéreur avant réalisation.



Source ZIQ Architecture



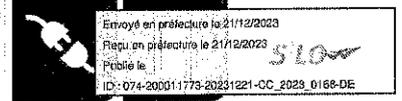
CFO

Le Promoteur/Constructeur réalise et prend en charge les prestations suivantes :

- Dimensionner les puissances des Tarifs Jaunes **en fonction des surfaces et des types de commerces prévus** ;
- **Fourniture et pose** du tarif Jaune comprenant le comptage et le disjoncteur ainsi que le câble d'alimentation en attente jusqu'en limite de coque du Preneur avec 2m de câble disponible;
- **Frais de raccordement** au réseau de distribution électrique (Les frais liés à l'abonnement sont à la charge du preneur);
- Le cas échéant, pour les preneurs justifiant d'un raccordement en moyenne tension (tarif vert), le promoteur/constructeur réalisera une partie du génie civil des locaux de transformation et plus particulièrement : les fourreaux de pénétration, les fosses et caniveaux, les prises d'air et portes sur extérieur.

CFA

Le promoteur/constructeur livrera les locaux commerciaux équipés du **baitier fibre-optique** dans chaque cellule commerciale.



Portes et serrures

▪ OUVRAGES CONCERNÉS

Portes faisant communiquer les coques des commerces avec l'extérieur (hors vitrines et devantures), ou bien les portes des locaux communs.

▪ TABLEAU DE NOMENCLATURE DES PORTES

- Equipements mécaniques, électriques et électroniques (serrures, frein, ventouses électromagnétiques, DAS, contacts ouverture, contacts de mise en et hors service, etc.)
- Les finitions,
- Degrés Coupe-Feu,
- Matériaux,
- ...
- Il sera transmis pour validation par l'acquéreur.

▪ PORTES ISSUES DE SECOURS preneurs (hors vitrine)

- Forte résistance mécanique,
- Goujons de sûreté sur le montant de ferrage,
- Anti panique et serrure 3 points,
- Feuillure de recouvrement anti-crochetage,
- Plaque gravée vissée portant un numéro d'ordre conformément à celui du tableau de nomenclature ainsi que l'année de sa mise en place (sur les ouvrants des portes)

ANNEXE N° 2 – PLAN DU PERIMETRE DE LA CONCESSION



- Légende générale :**
- Numéro cadastral
 - Limite de propriété
 - Application du Plan C édilitat
 - Périmètre de la ZAC ETGLE
 - Ancienne ZAC Soubise
 - Périmètre de la ZAC ETGLE
 - Ancienne ZAC Soubise
 - Ancien Périmètre de la ZAC ESCO

Annexe 1

ZAC Etoile Annemasse-Genève

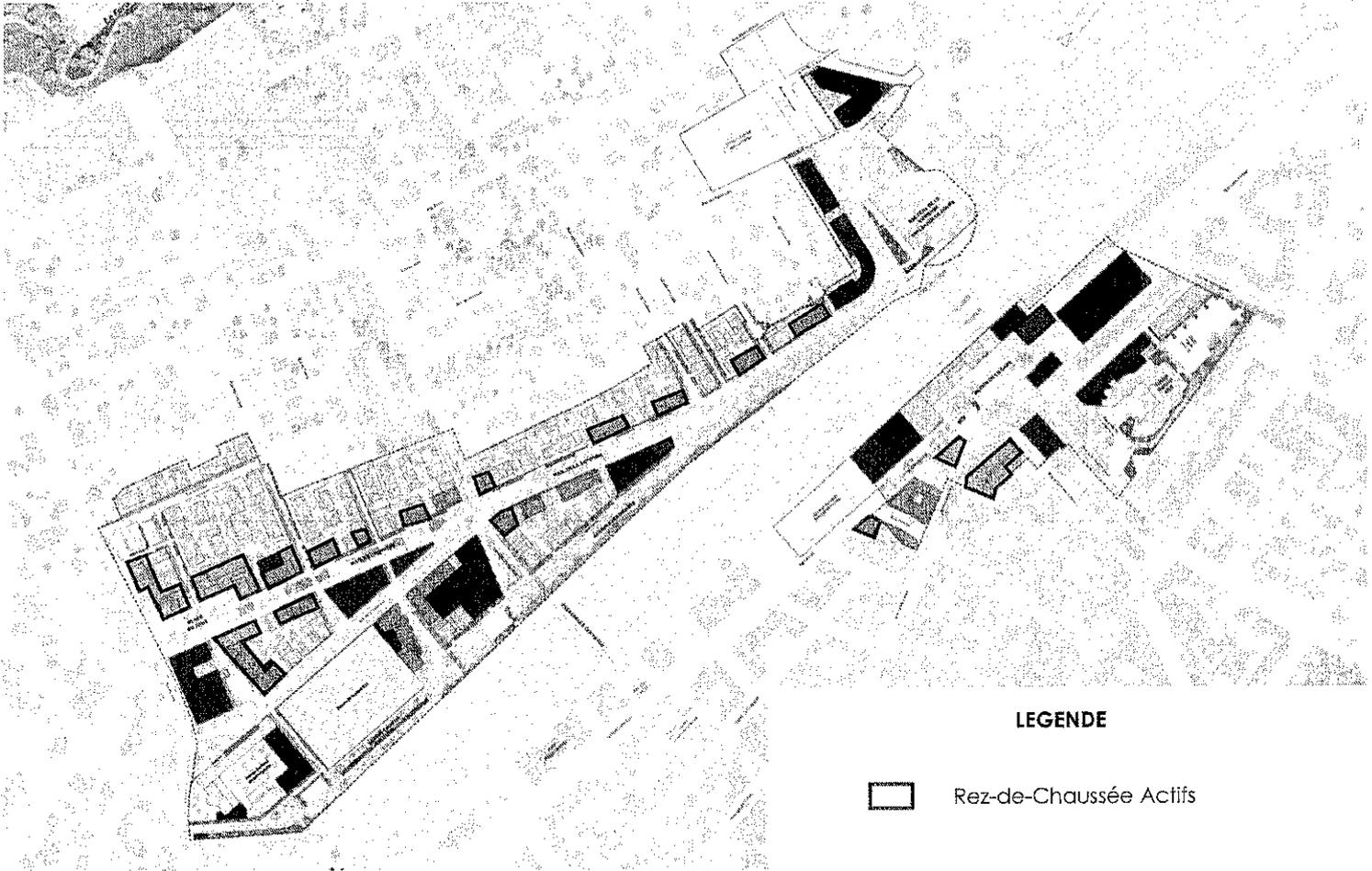
Bilan opérationnel actualisé - Avénant au TCA T4 2023

DEPENSES	CRACC 2022	AV T4 2023	Ecarte VS AV T4 2023	RECETTES	CRACC 2022				AV T4 2023				Ecarte VS AV T4 2023		
					Surface en m² SDP	Surfaces en m² SDP	Prix CF par m²/SDP	Total	Surface en m² SDP	Surfaces en m² SDP	Prix CF par m²/SDP	Total			
FONCIER	38 066 032	38 376 547	310 512	TOTAL CHARGES FONCIERES	185 883	59 694 466	170 337	358	62 789 484	185 883	59 694 466	170 337	358	62 789 484	3 166 018
Acquisition foncière	25 890 990	26 006 693	115 698	Logements	100 111	48 168 444	104 986	486,85	51 112 229	100 111	48 168 444	104 986	486,85	51 112 229	2 943 783
Mise en état des sols	2 494 855	2 680 855	186 000												
Travaux de dépollution	1 010 000	1 010 000	0												
Frais d'actes	653 223	682 036	8 814	Accession libre	32 947	28 002 765	34 651	803,98	27 858 885	32 947	28 002 765	34 651	803,98	27 858 885	1 855 874
Fonciers "historiques communes"	5 817 161	5 817 161	0	Accession <300 EUROS/m²	14 162	6 968 802	5 582	450,00	2 511 900	14 162	6 968 802	5 582	450,00	2 511 900	3 856 602
Annemasse	4 673 330	4 673 330	0	Accession (BRS)	14 062	6 083 560	19 857	365,69	7 261 615	14 062	6 083 560	19 857	365,69	7 261 615	2 177 955
Annibilly	400 000	400 000	0												
Vieux St Genard	743 831	743 831	0												
TRAVAUX	23 095 198	28 287 054	2 191 856	Localif intermédiaire	4 276	1 924 200	6 690	495,71	4 307 760	4 276	1 924 200	6 690	495,71	4 307 760	2 383 560
VRD	22 047 301	24 109 226	2 061 835	Localif social PLS	4 032	1 128 624	4 032	280,00	1 128 624	4 032	1 128 624	4 032	280,00	1 128 624	0
Provision aléa	841 850	708 705	61 855	Localif social PLUS/ PLAI	30 842	7 680 595	32 174	250,00	8 043 693	30 842	7 680 595	32 174	250,00	8 043 693	383 000
Révision des prix	405 957	474 122	68 166	Bureaux	28 026	5 745 330	27 593	205	5 677 063	28 026	5 745 330	27 593	205	5 677 063	-68 263
				Activités	3 338	890 805	3 492	205	722 475	3 338	890 805	3 492	205	722 475	34 370
PARTICIPATIONS	3 095 280	3 095 280	0	...autres remboursement concession SAGS		1 177 000			1 177 000		1 177 000			1 177 000	0
Participations pour équipements	3 095 280	3 095 280	0	Commerces	4 543	985 460	4 665	220	1 026 320	4 543	985 460	4 665	220	1 026 320	28 800
Autres Participations à détailler	0	0	0	Hôtels	9 286	2 081 110	9 590	241	2 312 195	9 286	2 081 110	9 590	241	2 312 195	53 065
ETUDES ET HONORAIRES	6 525 566	7 048 276	522 709	Pôle de formation	14 923	742 500	14 923		742 500	14 923	742 500	14 923		742 500	0
FRAIS DE GESTION	4 205 322	4 518 442	318 120	Equipements publics	5 617	0	4 988	0	0	5 617	0	4 988	0	0	0
Honoraires aménageur	1 600 800	1 693 131	92 331												
Provision pour risque aléa				PARTICIPATIONS (yc apport foncier en nature)		13 382 912			13 382 912		13 382 912			13 382 912	0
Frais financiers	378 632	795 971	217 339	Participation d'équilibre Annemasse Agglo		2 304 008			2 304 008		2 304 008			2 304 008	305 483
Frais divers	2 025 890	2 026 340	450	Participation d'équilibre pour éco-citoyen du programme		942 000			806 700		806 700			-135 300	
				Participation Annemasse Agglo pour travaux en site avec le CEVA		2 177 996			2 177 996		2 177 996			0	
				Participation projet gare + hôtel halle Taponnier		367 920			357 920		357 920			0	
				Participation Annemasse Agglo pour Passerelle sur voies ferrées		1 053 040			1 053 040		1 053 040			0	
				Participations pour Travaux Supplémentaires		488 870			458 870		458 870			0	
				Participations des Opérateurs au CODIC		71 960			71 920		71 920			0	
				Apport de terrains des collectivités (fonds Historiques)		5 817 161			5 817 161		5 817 161			0	
				Annemasse		4 825 890			4 825 890		4 825 890			0	
				Annibilly		400 000			400 000		400 000			0	
				Vieux St Genard		591 271			591 271		591 271			0	
				RECETTES PARKINGS PROMOTEURS		0			0		0			0	0
TOTAL DEPENSES	72 987 381	76 322 578	3 335 198	TOTAL RECETTES		72 987 382			76 322 580		76 322 580			3 335 198	

Résultat 0 0

ANNEXE 12 : SPATIALISATION RDC ACTIFS ZAC ETOILE

Envoyé en préfecture le 21/12/2023
Reçu en préfecture le 21/12/2023
Publié le 21/12/2023
ID : 074-20001773-20231821-CC_2023_0166-DE



ANNEXE N° 14 – ECHEANCIER DE PAIEMENT

ECHEANCIER DE PAIEMENT POUR L'ACQUISITION DES COQUES DE COMMERCE ET D'ACTIVITES

Une promesse de vente pour l'acquisition de la coque sera signée entre l'Opérateur du lot (Maitre d'Ouvrage), la Collectivité et ses représentants.

La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) sera contractualisée au plus tard 6 mois après la Déclaration d'Ouverture de Chantier de l'opérateur du lot.

L'échéancier de paiement du prix de la coque et des places de stationnement associées qui sera appliqué par la Collectivité à cette Vente en l'Etat Futur d'Achèvement est le suivant :

Echéance	Echéancier	Avancement
Achèvement des fondations	35%	35%
Achèvement du plancher haut du rez-de-chaussée	25%	60%
Bâtiment hors d'eau	10%	70%
Bâtiment hors d'air	15%	85%
Achèvement	10%	95%
Livraison	5%	100%

Il est précisé que « bâtiment » ci-dessus correspond au bâtiment qui accueille la coque commerciale décrite dans la Vente en l'Etat Futur d'Achèvement en cas d'avancement différencié entre les bâtiments d'une même opération.

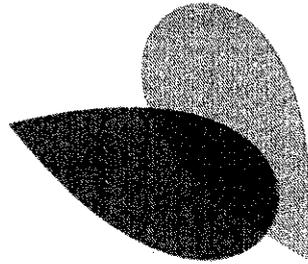
Ces échéances seront constatées par les Parties contractantes à leur discrétion, étant ici précisé que ces dernières s'actent usuellement par attestation d'avancement fournie et signée par le Maitre d'œuvre de l'Opération.

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le **22 DEC. 2023**

ID : 074-200011773-20231221-CC_2023_0166-DE



Annemasse **Agglo**

Annemasse - Les Voirons Agglomération

AVENANT N° 5

Pouvoir Adjudicateur

Communauté d'agglomération Annemasse – Les Voirons

Objet du marché

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

TRAITE DE CONCESSION AVENANT N° 5

POUVOIR ADJUDICATEUR

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

OBJET DU MARCHÉ

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

SIGNATURE PAR LE TITULAIRE

Fait en trois exemplaires originaux
A
Le
Signature et cachet

ENTRE :

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

Ci-après dénommée « la Collectivité ».

D'UNE PART,

ET :

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

Ci-après dénommée « l'Aménageur ».

D'AUTRE PART.

SLOW

SOMMAIRE

EXPOSE DES MOTIFS – PREAMBULE	3
Article 1 – MODIFICATION DES OBLIGATIONS DE LA COLLECTIVITE	6
Article 2 – VALIDATION DES ETUDES AVANT-PROJET DE LA PASSERELLE	7
Article 3 – TRANSFERT DU RISQUE A L'AMENAGEUR SUITE A LA VALIDATION DES ETUDES AVANT-PROJET ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE	8
Article 4 – MODIFICATIONS DE LA PROGRAMMATION ET DU PERIMETRE DE LA ZAC	9
Article 5 – MODIFICATION DES DOCUMENTS CONTRACTUELS	10
Article 6 – PORTEE DU PRESENT AVENANT	10
Article 7 – INDIVISIBILITE	11
Article 8 – ENTREE EN VIGUEUR	11
Annexes	12

EXPOSE DES MOTIFS – PREAMBULE

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

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

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

Par délibération du 20 janvier 2015, le Conseil communautaire a validé le type de contrat et la procédure choisie et autorisé le Président à mettre en œuvre la procédure de mise en concurrence en vue de la passation de la présente concession d'aménagement.

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

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

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

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

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

A la suite des échanges avec la SNCF, il était apparu de réajuster le périmètre du jardin ferroviaire et d'intégrer les dépenses associées dans l'opération. Afin de réitérer cela ainsi que de modifier le montant et le phasage de versement de la participation d'Annemasse Agglo à l'équilibre et de modifier le taux des frais financiers de l'opération, les parties ont signé l'avenant n°4 au TCA le 20 juillet 2022. Il a été approuvé par délibération CC_2022_0081 du Conseil Communautaire du 6 juillet 2022.

C'est dans ces conditions que les Parties ont conclu le présent avenant ayant pour objet d'ajuster le montant relatif des participations contractuellement prévues.

De plus, en 2023 :

- pour permettre à la Collectivité Concédante d'optimiser le financement de ses participations à l'opération, cette dernière a proposé au Concessionnaire, qui l'a accepté, d'ajuster le montant

relatif de certaines des participations contractuellement prévues, sans que cela n'affecte l'économie globale du Traité, ni celle de l'opération d'aménagement ;

- Par ailleurs des adaptations programmatiques et de projet nécessitent de les acter par voie d'avenant. Elles concernent :

- Les RDC Actifs de la ZAC Etoile :

Les commerces et locaux d'activités en pieds d'immeuble sont une des composantes de l'écoquartier, participant de manière indéniable à son rayonnement ainsi qu'à la qualité de vie de ses futurs habitants. Le traitement de ces commerces et locaux d'activités en un ensemble cohérent s'avère stratégique pour le développement de l'écoquartier de sorte que le recours à un opérateur/propriétaire unique assurant le suivi et la gestion de l'ensemble desdits commerces et locaux d'activités s'est imposé aux Parties comme la garantie de l'homogénéité urbaine de l'opération d'aménagement.

La Collectivité particulièrement attentive à la pérennité du nouvel écoquartier et soucieuse du développement de son territoire a manifesté auprès de l'Aménageur son souhait de se positionner en tant que propriétaire unique assurant le suivi et la gestion des commerces et locaux d'activités en pieds d'immeuble du nouvel écoquartier.

En conséquence, pour tenir compte de cette dernière évolution, le présent avenant a également pour objet d'acter les nouveaux engagements réciproques des Parties : celui d'acquérir les locaux commerciaux et d'activité en pieds d'immeuble de l'opération d'aménagement pour la Collectivité ; celui d'imposer à tous les acquéreurs de charges foncières de ladite opération d'aménagement de vendre les locaux commerciaux et d'activités en pieds d'immeuble à la Collectivité pour l'Aménageur.

- La validation de l'AVP Passerelle :

Bouygues Immobilier UrbanEra a fait réaliser les études Avant-Projet (AVP) de la Passerelle de la ZAC par une équipe de maîtrise d'œuvre, composée de l'agence D&A (Devilleurs et Associés) et du bureau d'études C&E.

Cet AVP a été conçu par l'équipe de maîtrise d'œuvre, dans la continuité des études préliminaires validées en COSTRAT du 22 juin 2021. Conformément à l'article 19 du TCA, le dossier AVP finalisé a été présenté lors du Comité Stratégique du 8 novembre 2022 et validé en Comité Stratégique du 13 décembre 2022 par Annemasse Agglo de concert avec les communes d'Ambilly, Annemasse et Ville-la-Grand. Le dossier AVP définitif a été adressé par courrier au Président d'Annemasse Agglo le 27 janvier 2023 et reçu le 30 janvier 2023.

Le TCA définit dans son annexe 8 la « Répartition des risques du contrat » entre la collectivité Autorité concédante et l'Aménageur. Il est ainsi indiqué que le risque des surcoûts des travaux et études liées à l'AVP avant validation incombe à Annemasse Agglo. Par conséquent, une fois l'AVP validé, ce risque sera transféré à l'Aménageur. La validation de l'AVP est donc une étape importante de l'exécution financière de la Concession de la ZAC Etoile. C'est pourquoi elle fait l'objet du présent avenant.

- Les modifications de programme et de périmètre de la ZAC :

Il a été demandé à l'Aménageur d'étudier des modifications de la programme de la ZAC en vue de :

- Convertir la part de logement en accession abordable à 3300€ TTC/m² Shab hors parking pour partie en BRS et pour partie en logement locatif intermédiaire (LLI), passant ainsi de 4% à 8% la part de logement locatif intermédiaire.
- Faire évoluer le programme impactant la configuration des ilots et des espaces publics de la ZAC ETOILE à la suite de l'évolution de projets communaux sur les secteurs Pictet de Rochemont à Ambilly et Martin Luther King à Annemasse, les collectivités et l'Aménageur les ayant actés.

Il a par ailleurs été demandé à l'Aménageur d'étudier la possibilité d'étendre la ZAC ponctuellement au sud-ouest à Annemasse et nord-est à Ville-la-Grand en vue de redéfinir des connexions cohérentes sur site avec les tissus urbains environnants, tenant compte ainsi des évolutions des secteurs limitrophes. Ainsi :

- Il s'agit pour Annemasse de redéfinir la limite avec la ZAC Sud-Ouest, confiée par la commune à Teractem et qui touche à sa fin. Cet ajustement étend la superficie de la ZAC Etoile Annemasse-Genève au sud-ouest et augmente les dépenses de conception et de réalisation d'espaces publics. Une réflexion sera menée par la suite pour définir une programmation tertiaire ou d'activités le long des voies ferrées ; le résultat de cette étude sera intégré dans le bilan d'aménagement au titre de l'achat du foncier SNCF et des recettes de charges foncières générées ;
- Quant à l'extension sur la commune de Ville-la-Grand, elle consiste à prendre en compte le réaménagement de l'école de Cornières sous maîtrise d'ouvrage de la Ville ; la reprise de la partie nord-est de la ZAC permettra d'améliorer la connexion du nord-est de la ZAC avec le tissu urbain existant en dégagant un îlot complémentaire de construction tertiaire et logements accompagné de la création d'espaces publics aux abords de l'école.

Ces modifications de programme et ajustements de périmètre ont été actés par les instances de la ZAC d'où le présent avenant. L'annexe 7 intègre l'ensemble de ces modifications ainsi que l'évolution des niveaux de charges foncières.

Ceci exposé, les parties ont arrêté ce qui suit :

ARTICLE 1 – MODIFICATION DU MONTANT DE LA PARTICIPATION D'EQUILIBRE

L'alinéa suivant de l'article 29.1 du Traité de concession modifié par l'avenant n°4 du 20 Juillet 2022 :

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

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

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

Est modifié comme suit :

« Participation de la Communauté d'Agglomération : 2 809 489 € HT au titre de la participation d'équilibre. Ce montant sera versé HT. Cette participation sera versée en deux fois :

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

2nd versement du solde soit à date 906 989 € HT au plus tard à fin 2031. »

L'annexe 7 du TCA est mise à jour en conséquence.

ARTICLE 2 – MODIFICATION DES OBLIGATIONS DES PARTIES

L'article 4 du Traité définit les obligations de la Collectivité. Il est complété de la manière suivante :

« 7. Acquérir en l'état futur d'achèvement ou achevés des locaux commerciaux et d'activités pour une surface de plancher minimale d'environ 6 500 m² ainsi qu'environ 67 places de stationnement auprès des acquéreurs de charges foncières qui détiendront leurs droits directement de l'Aménageur. »

Ainsi, la Collectivité s'engage irrévocablement à acquérir en l'état futur d'achèvement ou achevés des locaux commerciaux et d'activités de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE pour une SDP d'environ 6 500 m² ainsi qu'environ 67 places de stationnement (détail des RDC Actifs et leur spatialisation en Annexe 12) auprès des acquéreurs de charges foncières qui détiendront leurs droits directement de l'Aménageur.

Les ventes des locaux commerciaux et/ou d'activités s'effectueront aux conditions suivantes :

- **Prix** : DEUX MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXE (2 500 € HT) par m² de surface de plancher hors stationnement et de QUATORZE MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXE (14 500 € HT) par place de stationnement (« le Prix ») ; Si les deux parties en sont d'accord, ce prix pourra subir une variation à la hausse ou à la baisse entre plusieurs opérations d'un même acquéreur de charges foncières tant que cet acquéreur cède l'ensemble des locaux qu'il réalise dans la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE au prix moyen de 2500€HT/m² SDP.
- **Consistance des locaux vendus** : Locaux bruts de béton, fluides en attente, vitrines posées, locaux conformes aux prescriptions techniques visées en Annexe 13 du présent avenant,
- **Promesse de vente** : Signature d'une promesse de vente portant sur les locaux avec les acquéreurs de charge foncière dans les deux mois suivant l'obtention des autorisations d'urbanisme permettant notamment la réalisation desdits locaux commerciaux et d'activités. La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement (V.E.F.A.) réitérant ladite promesse de vente devra intervenir dans les six mois maximum de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.) et après la

notification par le promoteur de sa volonté de céder les locaux à la Collectivité. L'échéancier de paiement sera conforme à celui joint en annexe du présent avenant (Annexe 14),

- **Indexation du Prix** : Les Parties conviennent de se rapprocher chaque année à l'occasion de l'approbation du CRACC présenté par l'Aménageur à la Collectivité à l'effet de décider ensemble d'une variation du Prix équivalent à l'indexation du Prix en fonction de la variation de l'indice BT 01 sauf autre accord des Parties en fonction du contexte.

En contrepartie de l'engagement irrévocable de la Collectivité d'acquiescer les locaux commerciaux et/ou d'activités en pied d'immeuble par elle-même ou par tout opérateur désigné par elle, l'Aménageur s'engage irrévocablement à imposer à tout acquéreur de charges foncières de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE dont le programme de construction serait composé de tout ou partie de locaux commerciaux et/ou d'activités visés en Annexe 12, de céder les locaux commerciaux et/ou d'activités en pied d'immeubles aux conditions ci-avant précisées au bénéfice exclusif de la Collectivité ou de tout opérateur désigné par elle.

L'Aménageur s'engage à annexer à chaque cession de charges foncières de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE, dont le programme de construction serait composé de tout ou partie de locaux commerciaux et/ou d'activités, le cahier des prescriptions techniques pour la conception des volumes actifs en pieds d'immeubles (Annexe 13) au même titre que les autres documents contractuels usuels : C.C.C.T., C.P.A.U.P.E.E., Fiches de lot, C.L.P.T...

ARTICLE 3 – VALIDATION DES ETUDES AVANT-PROJET DE LA PASSERELLE

En application de l'article 19 du Traité, l'Aménageur a établi et présenté à la Collectivité les études d'Avant-Projet de la passerelle.

Les études Avant-Projet de la Passerelle de la ZAC Etoile arrêtent un projet de programme de la Passerelle dont le coût de réalisation prévisionnel est de 3 840 167 euros hors taxes, en valeur économique de novembre 2022 (indice TP01 novembre 2022 publié au Journal Officiel du 14 janvier 2023: 127,3) hors indexation et hors actualisation.

D'un commun accord entre Bouygues Immobilier et Annemasse Agglo, cet AVP ne comprend pas les éléments suivants:

- Les aménagements (hors périmètre de la ZAC Etoile) pour le raccordement de l'ouvrage avec le centre-ville d'Annemasse au-delà du square De Gaulle Anthonioz.
En effet, seuls des aménagements au droit de la passerelle sont intégrés dans cet AVP qui se cantonnent à une intervention limitée sur le square De Gaulle Anthonioz afin d'intégrer l'arrivée de la rampe d'escalier pour le bon fonctionnement de l'équipement ;
- Le coût des travaux de réaménagement des installations ferroviaires lié aux impacts de la passerelle sur les infrastructures, travaux qui seront sous maîtrise d'ouvrage SNCF mais à la charge de l'Aménageur.
Ces coûts sont étudiés et chiffrés par la SNCF sur la base de l'AVP validé. Un coût a été provisionné aux CRACC 2021 et 2022 d'un montant de 675 000€ HT, conforme au rendu des études préliminaires SNCF de décembre 2022 ;
- Les frais spéciaux d'intervention au droit des infrastructures SNCF comprenant les frais d'occupation du domaine SNCF, les limitations temporaires de vitesse, l'opération « coup de poing », programmée à ce stade en janvier 2026, ainsi que les interruptions temporaires de circulation.

Un coût a été provisionné pour ces dépenses aux CRACC 2021 et 2022 pour un montant de 500 000 €HT. Une estimation sera transmise par la SNCF à la suite de l'étude et de la validation du document de sécurité ferroviaire (DCS) basé sur le principe de phasage de la construction de la passerelle ;

- Les frais liés à la convention de gestion de l'exploitation de l'ouvrage qui sera signée entre le futur propriétaire de l'ouvrage et la SNCF au terme de la construction de la passerelle et qui figurera ainsi les obligations d'entretien du propriétaire sur l'ouvrage (partie aérienne et emprises des piles) ;
- Les frais d'occupation du domaine public ou du domaine privé par le chantier sur Annemasse et Ambilly qui ne sont pas estimés à date pour la construction de cet ouvrage d'intérêt général.

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

ARTICLE 4 – TRANSFERT DU RISQUE A L'AMENAGEUR SUITE A LA VALIDATION DES ETUDES AVANT-PROJET ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

A compter de l'entrée en vigueur du présent avenant n°5 au TCA, à savoir sa date de notification, valant validation contractuelle par Annemasse Agglo des études AVP de la Passerelle de la ZAC Etoile sous maîtrise d'ouvrage de l'Aménageur, et ce dans les conditions définies ci-après, le risque des surcoûts des travaux et études liées à l'AVP est transféré en totalité à l'Aménageur, conformément à l'annexe 8 du TCA.

Le montant AVP présenté à l'article 3 est basé sur :

- Un niveau de qualité en particulier des matériaux, des finitions et de la serrurerie,
- L'état des terrains (dont qualité géotechnique, nivellement, etc.) sur lequel ce projet sera mené, tel que connu à ce jour,
- Un phasage précis déterminé en tenant compte des échanges avec la SNCF concernant les contraintes ferroviaires. A l'issue de l'AVP validé, ce phasage avec le mode constructif de la passerelle a été retranscrit dans un document de sécurité ferroviaire (DCS – Document de Conception Spécifique) et a été soumis pour validation à la SNCF le 19 décembre 2022. Le retour de la SNCF est attendu pour T4 2023 au plus tard. Il pourrait éventuellement impacter le phasage de réalisation de l'ouvrage, donc induire des éventuels surcoûts qui ne pourront être imputés à l'Aménageur ;
- Un montant provisionné à 0€ HT de redevance ou de frais d'occupation du domaine public ou privé.

Plusieurs précisions importantes sont également à apporter quant à l'appréciation de la faisabilité de la passerelle dans sa version validée qui nécessite encore les autorisations ou interventions de la part des entités suivantes :

- ASL « Etoile Sud-ouest » pour la réalisation des travaux de la cage ascenseur et de la pile de l'ouvrage, implantées au droit de la voie pompier privée ;
- Copropriété « Groupe Parking 2 » pour la réalisation d'un appui de la volée d'escalier côté Annemasse dans le square De Gaulle Anthonioz, implanté à l'aplomb du parking enterré de la copropriété;
- Ville d'Annemasse/Annemasse Agglomération/Teractem pour l'autorisation de la réalisation des aménagements de surface sur le square De Gaulle Anthonioz ;

- ENEDIS pour le dévoiement du réseau HTA sur la voie engins entre les voies ferrées et le square De Gaulle Anthonioz.

Les éventuels surcoûts qui seraient générés par des demandes spécifiques de ces entités ne sont en aucun cas inclus dans l'AVP validé.

A compter de la validation par Annemasse Agglo, ce risque est transféré en totalité à l'Aménageur, aux conditions visées ci-dessus. Par conséquent, toutes dépenses d'études et/ou travaux supplémentaires rendus nécessaires par l'action de l'Aménageur seront à sa seule charge.

En revanche, toutes nouvelles dépenses d'études et/ou travaux émanant d'une demande de modification du programme ou du projet, y compris le phasage, de l'Autorité Concédante, d'une des Communes ou de la SNCF, ne pourront en aucun cas être imputées à l'Aménageur. Il reviendra alors à l'Autorité Concédante de supporter la totalité des frais d'étude et/ou de travaux induits par ses nouvelles demandes, et dans le cas où ces demandes émaneraient d'une ou plusieurs Communes via Annemasse Agglo ou de la SNCF, d'en faire son affaire, sans qu'aucun reste à charge ne soit supporté par l'Aménageur, traduit dans le bilan de la ZAC.

De la même manière, des surcoûts induits par un changement de phasage ne pourront être imputés à l'Aménageur si ce changement de phasage émanait :

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

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

ARTICLE 5 – MODIFICATIONS DE LA PROGRAMMATION ET DU PERIMETRE DE LA ZAC

La programmation de la ZAC est modifiée de manière non substantielle sur plusieurs points :

- Modification de la programmation de quelques ilots ;
- Extension de la ZAC sur les communes d'Annemasse et Ville-la-Grand.

Conformément à l'article 31 du Traité de concession d'aménagement, suite aux modifications de programme et d'extension précitées, la programmation de la ZAC est désormais la suivante :

Destinations :	Programmation issue de l'avenant n°3 en m² SDP	Programmation modifiée par le présent avenant	Ecart entre l'avenant n°3 et la programmation modifiée en m² SDP
Logements	99 054	104 986	+5 932
Bureaux	28 026	27 693	-333
Hôtel	9 295	9 590	+295
Commerces	4 696	4 665	-31
Activités	3 520	3 492	-28

Equipements publics	5 617	4 988	-629
Formation	14 792	14 923	+131
Total	165 000	170 337	+ 5 337

L'annexe 2 « Plan du périmètre de la concession » du Traité est modifié en conséquence.

ARTICLE 6 – MODIFICATION DES DOCUMENTS CONTRACTUELS

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

- a) L'annexe 2 du Traité de concession d'aménagement est modifiée dans le cadre du présent avenant ;
- b) L'annexe 7 du Traité de concession d'aménagement est modifiée dans le cadre du présent avenant ;
- c) L'annexe 10 du Traité de concession d'aménagement est modifiée dans le cadre du présent avenant ;

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

ARTICLE 7 – PORTEE DU PRESENT AVENANT

Les clauses du Traité, telles que précédemment modifiées le cas échéant par les avenants 1 à 4, demeurent inchangées tant qu'elles ne sont pas contraires aux présentes, lesquelles prévalent en cas de contradiction.

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

Articles du TCA ou Annexes	Articles de l'avenant n° 5
Article 29	Article 1
Article 2 pour : Annexe 7 Annexe 10	Articles 1, 2, 6 et 8 Articles 1, 3, 7 et 8
Articles 4 et 25	Article 2
Articles 19 et 31	Articles 3 et 4
Articles 2 et 31	Article 5

ARTICLE 8 – INDIVISIBILITE

Dans l'hypothèse où l'Avenant ou certaines de ses clauses serait considéré comme nul, les Parties se rapprochent pour en déterminer les conséquences et rechercher de bonne foi un nouvel accord. De même, en cas de recours contre l'Avenant ou ses détachables, les Parties se rencontrent sur demande de la plus diligente d'entre elles pour apprécier ensemble la portée de ce recours et apprécier les suites à y donner.

ARTICLE 9 – ENTREE EN VIGUEUR

L'Avenant entre en vigueur à sa date de signature par les Parties, dès retour du contrôle de légalité.

La Collectivité notifie sans attendre au Concessionnaire un exemplaire de l'Avenant revêtu du tampon du contrôle de légalité.

Fait en trois originaux,

Fait à [•], le [•]

à Annemasse,

le [•]

La Collectivité,

Le Président

(signature et cachet)

Le Titulaire,

Yann AUBRY

(signature et cachet)

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

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

ID : 074-200011773-20231221-CC_2023_0166-DE

310

ANNEXES

Envoyé en préfecture le 21/12/2023

Reçu en préfecture le 21/12/2023

Publié le

22 DEC 2023

ID : 074-200011773-20231221-CC_2023_0166-DE

ANNEXE N° 7

ANNEXE N° 10

Au sein de l'annexe 10, seul le paragraphe suivant est concerné par la modification :

«

Équipement	Création d'une passerelle sur voies ferrées
Maitrise d'ouvrage	Aménageur
Descriptif	Voir le dossier de création de ZAC
Coût	Environ 1,5M€.

»

Le paragraphe ci-dessus est supprimé et remplacé par le suivant :

«

Équipement	Création d'une passerelle sur voies ferrées
Maitrise d'ouvrage	Aménageur
Descriptif	Voir le dossier de création de ZAC
Coût	Environ 3 840 000€.

La description des autres équipements décrits à l'annexe 10, éventuellement modifiée par les précédents avenants, demeure inchangée.