

**AVENANT n° 1 A LA CONVENTION DE PORTAGE DU 12 FEVRIER 2015
POUR SUBSTITUTION AU PORTAGE FONCIER
DES TERRAINS AC 31 ET 33 SITUES SUR LA COMMUNE D'AMBILLY**

ENTRE :

L'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (SIREN n° 451 440 275), représenté par son Directeur, Monsieur Philippe VANSTEENKISTE, demeurant professionnellement 1510 route de l'Arny – 74350 ALLONZIER LA CAILLE ;

Fonction à laquelle il a été nommé aux termes d'une délibération du Conseil d'Administration en date du 14 mai 2004 ;

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme et dûment habilité à la signature de la présente suivant délibération du Conseil d'Administration en date du **18 octobre 2019 (CA de l'EPF)** ;

Désigné ci-après par "L'EPF 74" ;

ET :

La Commune d'AMBILLY, (SIREN n° 217 400 084) représentée par son Maire, Monsieur MATHELIER Guillaume, demeurant professionnellement : 2 Rue de la Paix - BP 722 – 74111 AMBILLY CEDEX, dûment habilité à la signature de la présente par délibération du Conseil Municipal en date du **26 septembre 2019 (CM de la Commune)** ;

Désignée ci-après « la Commune » ;

ET :

BOUYGUES IMMOBILIER, société par actions simplifiée au capital de 138 577 320 euros, dont le siège social est à Issy-les-Moulineaux (92130), 3 Boulevard Gallieni, identifiée sous le N° 562.091.546 et immatriculée au RCS de Nanterre, représentée par Bastien CHAMBERY, agissant en qualité de directeur UrbanEra Grand Genève, demeurant professionnellement à l'adresse du siège social précité, dûment habilité aux présentes ;

Désignée ci-après par "BOUYGUES IMMOBILIER" ;

PREAMBULE

En vue de l'arrivée prochaine du CEVA - infrastructure lourde de transport en commun qui impose le redimensionnement et la requalification de l'actuelle gare d'Annemasse en un pôle multimodal – la Communauté d'Agglomération Annemasse Les Voirons (dénommée Annemasse Agglo) a élaboré un projet urbain en partenariat étroit avec les communes concernées, à savoir Annemasse, Ambilly et Ville-la-Grand.

Ce projet urbain, dénommé « l'Etoile Annemasse - Genève », donnera lieu à plusieurs opérations d'aménagement au cours des deux prochaines décennies.

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

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

- améliorer la mobilité sur le secteur, notamment avec des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, et renforcer les liens entre le Nord et le Sud des voies ferrées;
- renforcer les fonctions urbaines majeures sur le territoire (mise en place d'un pôle de formation, et fonctions culturelle, administrative, loisirs), mais aussi la fonction économique et touristique (filiale 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...);
- contribuer à améliorer la perception du territoire, en valorisant une entrée de territoire majeure, notamment par des aménagements très qualitatifs sur le plan architectural, environnemental et paysager.

Il s'agit en effet de mettre en œuvre les meilleurs efforts pour allier les approches économiques, sociales, environnementales et la concertation au sein d'un éco-quartier multifonctionnel s'appuyant sur l'accessibilité exceptionnelle en transports en commun autour de la gare d'Annemasse, reliée efficacement à Genève, l'aéroport et toute la Haute-Savoie. Les axes de travail pour cette démarche d'éco-quartier sont les suivants :

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

Pour permettre la réalisation future de ces opérations, il a été nécessaire aux différentes communes de constituer, des réserves foncières dans les secteurs en question.

La Commune d'AMBILLY a sollicité l'intervention de l'EPF 74 pour acquérir les biens bâtis et non bâtis situés dans ce secteur particulièrement stratégique pour le développement futur du cœur de l'agglomération annemassienne.

Conformément à l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme, le Conseil d'Administration de l'EPF 74, dans sa séance du 16 mars 2012 a donné son accord pour procéder aux acquisitions nécessaires au projet de la collectivité.

Ces acquisitions entrent dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF 74 (2014 / 2018) : volet « LOGEMENTS ».

Cet accord a été confirmé par convention signée entre l'EPF 74 et la Collectivité en date du 12 février 2015 (la « Convention ») pour une durée de portage sur **4 ans à terme**, fixant les modalités d'intervention, de portage et de restitution des biens.

Par ailleurs, Annemasse Agglo a décidé la création de la ZAC dite Annemasse Etoile par délibération du 12 novembre 2014. Après consultation, engagée par délibération du 8 janvier 2015, Annemasse Agglo a approuvé, par délibération du 6 juillet 2016, la désignation de la Société BOUYGUES IMMOBILIER URBANERA en tant qu'Aménageur de la ZAC et le Traité de concession d'aménagement (ci-après le « TCA »), signé entre Annemasse Agglo et la société BOUYGUES IMMOBILIER le 9 août 2016.

Ce traité confie notamment pour missions à l'Aménageur d'acquérir et gérer auprès des collectivités les terrains dont elles ou l'EPF 74 sont propriétaires dans les conditions financières prévues à l'annexe 7 du TCA, ce traité prévoyant à son article 16 (...) « *Les évolutions liées aux portages assurés par l'EPF 74 (résiliations anticipées, financement par l'aménageur des portages en cours) seront formalisées entre l'Aménageur, la Collectivité et l'EPF 74 et, selon les fonciers, la commune concernée, par avenant formalisé après signature du contrat de concession.* ». Pour ce Terrain, les Parties ont convenu que l'Aménageur assurera, **à compter de l'année 2019**, les frais liés au portage à la place de la Commune, en les réglant directement à l'EPF 74.

Les biens objet du présent avenant sont des terrains non bâtis (démolition des entrepôts en 2018) situés sur la Commune, cadastrés comme suit :

Section	N° cadastral	Situation	Surface
AC	31	19 Rue du Gaz	17a 55ca
AC	33	19 Rue du Gaz	29a 64ca

Ci-après dénommé le « Terrain ».

Conformément à l'article 20 des statuts de l'EPF 74, cette acquisition a été réalisée sur la base du prix fixé France Domaine, soit la somme de **725.000,00 euros HT** (ci-après « le Prix »), ce prix étant donc hors frais d'acquisition (frais de notaire et droits de mutation).

EXPOSE

VU la délibération du Conseil d'Administration de L'EPF 74, en date du 16 mars 2012 l'autorisant à procéder aux acquisitions nécessaires au projet de la Commune d'AMBILLY (dont le Terrain) conformément à l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme ;

VU les statuts d'Annemasse Agglo et la délibération n° C-2012-909 du Conseil Communautaire reconnaissant d'intérêt communautaire la ZAC Etoile Annemasse-Genève ;

VU le projet de pacte politique de solidarité entre Annemasse Agglo et les communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand sur le projet urbain Etoile Annemasse-Genève, soumis à délibération du Conseil Communautaire d'Annemasse Agglo lors de sa séance du 12 novembre 2014 ;

VU la délibération du 6 juillet 2016 du Conseil Communautaire d'Annemasse Agglomération désignant la société BOUYGUES IMMOBILIER aménageur de la ZAC Annemasse Etoile ;

VU le courrier d'Annemasse Agglomération en date du **14 Août 2019**, acceptant la substitution des modalités de portage portés actuellement par la commune d'AMBILLY à l'aménageur de la ZAC Etoile, BOUYGUES IMMOBILIER ;

VU la délibération n° **XXXX** du **26 septembre 2019** du Conseil Municipal de la commune d'AMBILLY acceptant la substitution de BOUYGUES IMMOBILIER à la Commune ;

VU l'article 16 du TCA précité ;

Le Terrain est inclus dans le périmètre de la ZAC Etoile Annemasse-Genève créée le 12 novembre 2014, suite à la reconnaissance de l'intérêt communautaire de l'opération en 2012.

Compte tenu des caractéristiques de programmation du projet urbain Etoile Annemasse-Genève, cette acquisition entre dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPF 74 : volet « LOGEMENTS ».

C'est dans ce contexte que les Parties sont convenues de conclure le présent avenant portant substitution de BOUYGUES IMMOBILIER à la commune d'AMBILLY dans le financement du portage, des modalités d'intervention, de portage et de restitution du Terrain. Compte tenu du planning d'intervention, BOUYGUES IMMOBILIER souhaite que ce portage puisse être prorogé pour 4 ans, en maintenant le paiement du capital à terme.

EN CONSEQUENCE, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : OBJET DU PRESENT AVENANT

▪ Le bénéficiaire :

Il s'agit de substituer BOUYGUES IMMOBILIER à la Commune pour le paiement :

- des frais liés au portage du Terrain actuellement assuré par l'EPF 74,
- de la valeur du Terrain lors du rachat,
- et des frais annexes engagés annuellement par l'EPF 74.

▪ La destination :

La thématique PPI de l'EPF 74 « LOGEMENT », est maintenue.

▪ La prise d'effet de la présente convention :

La substitution prendra effet **à compter de l'échéance 2019** jusqu'au rachat du Terrain par BOUYGUES IMMOBILIER correspondant à la fin du portage assuré par l'EPF 74.

▪ La durée :

La fin du portage, fixée par la convention initiale signée entre la Commune et l'EPF74, est fixée au 21 septembre 2019.

Le présent avenant permet ainsi de valider **une prorogation du portage à compter du 21 septembre 2019 d'une durée complémentaire de 4 ans à terme, soit jusqu'au 21 septembre 2023.**

▪ Conditions financières :

BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à rembourser **lors du rachat des terrains et au plus tard le 30 septembre 2021 (suivant calendrier prévisionnel de rachat du foncier annexé au Traité de concession), à la commune d'AMBILLY :**

- Au titre des frais de portage, lors de l'acquisition du Terrain par BOUYGUES IMMOBILIER : la somme de 37.970,14 euros TTC (31.641,78 euros HT + 6.328,36 euros de TVA) réglée pour les années 2016 à 2018 ;
- Au titre des frais annexes, lors de l'acquisition du Terrain par BOUYGUES IMMOBILIER, la somme de : 18.679,00 (15.815,83 euros HT + 3.163,17 de TVA – 300,00 euros de recettes) réglée pour les années 2016 à 2018.

BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à régler, **chaque année** à l'EPF 74, à compter de 2019 :

- Les frais de portage et les frais annexes, à terme échu, soit le 21 septembre de chaque année.

Etant entendu que ces règlements ne pourront intervenir qu'après transmission tant par la Commune que par l'EPF 74 des justificatifs détaillés associés.

Il est ci-dessous rappelé, l'état du portage financier à la date de signature des présentes, étant précisé que les sommes mentionnées sur les TROIS premières années ont été payées par la Commune d'Ambilly (en bleu ci-dessous) et que celles des années à venir sont prévisionnelles (en noir) et seront payées par Bouygues Immobilier, directement à l'EPF 74, chaque année pour les frais annexes et de portage, à terme pour le capital :

	TOTAL FRAIS HT	FRAIS DE PORTAGE HT	TVA sur Frais	TOTAL RECETTES	Rachat	TVA sur la cession	TOTAL FACTURE TTC
Facture du 26-08-2016	4 274,00	8 945,45	2 643,89	0,00			15 863,34 €
Facture du 22-09-2017	6 071,00	8 987,72	3 011,74	0,00			18 070,46 €
Facture du 30-08-2018	5 470,83	13 708,61	3 835,89	-300,00			22 715,33 €
Cession partielle BI			0,00		269 049,52	1 354,37	270 403,89 €
Échéance 09-2019	8 157,81	15 391,04	4 709,77	0,00			28 258,62 €
Échéance 09-2020	7 850,00	9 872,42	3 544,48	0,00			21 266,90 €
Échéance 09-2021	7 860,00	9 788,61	3 529,72	0,00			21 178,33 €
Échéance 09-2022	7 870,00	9 788,82	3 531,76	0,00			21 190,58 €
Cession 09-2023			0,00		462 746,34	0,00	462 746,34 €
Clôture 12-2023	7 880,00	9 789,03	3 533,81	0,00			21 202,83 €
Taux de TVA au 1er juillet 2014 = 20%					731 795,86		

ARTICLE 2 : MODALITES DE PORTAGE, D'INTERVENTION ET DE GESTION

Cf. Articles 3 et 5 du règlement intérieur

L'EPF 74 étant propriétaire du Terrain, BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à ne pas en faire usage, à ne pas les louer, à ne pas entreprendre de travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF 74.

Si BOUYGUES IMMOBILIER en fait la demande, une convention de mise à disposition sera établie entre elle et l'EPF 74.

BOUYGUES IMMOBILIER s'engage à régler, à l'EPF 74, les frais de portage et les frais annexes, à partir du 21 septembre 2019 et pendant toute la durée du portage, dont les montants prévisionnels sont ci-dessus indiqués, incluant :

- Le remboursement annuel des frais annexes (charges liées à la propriété du bien telles que taxe foncière, assurance, géomètre, charges de copropriété, travaux de sécurisation ou divers...) ;
- Le règlement annuel des frais de portage, soit 2,08 % HT sur le capital restant dû et sur les frais annexes.

La mise en œuvre de cette prise en charge est la suivante :

- Les frais de portage des années 2016 à 2018, d'un montant de 37.970,14 euros TTC (31.641,78 euros HT + 6.328,36 euros de TVA), seront remboursés, par BOUYGUES IMMOBILIER, à la Commune d'Ambilly, lors de l'acquisition du Terrain actuellement propriété de l'EPF par BOUYGUES IMMOBILIER **et au plus tard le 30 septembre 2021** ;
- Les frais annexes des années 2016 à 2018, d'un montant de 18.679,00 (15.815,83 euros HT + 3.163,17 de TVA – 300,00 euros de recettes), seront remboursés, par BOUYGUES IMMOBILIER, à la Commune d'Ambilly, lors de l'acquisition du Terrain actuellement propriété de l'EPF par BOUYGUES IMMOBILIER **et au plus tard le 30 septembre 2021**.

L'EPF 74 s'engage à déduire annuellement du bilan de portage tous loyers ou subventions perçus pendant la durée du portage du montant des frais ci-dessus énumérés.

L'EPF 74 adressera annuellement à BOUYGUES IMMOBILIER un bilan de gestion accompagné d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération à l'appui de sa demande de remboursement des frais au titre de l'année écoulée. A compter de la réception de ces justificatifs :

- Si le solde est débiteur, BOUYGUES IMMOBILIER règlera à l'EPF 74 le montant de ce solde-;
- Si le solde est créditeur, l'EPF 74 règlera à BOUYGUES IMMOBILIER le montant de ce solde.

Ces sommes seront réglées dans un délai maximum de 60 jours suivant l'émission de la facture par l'EPF 74. Les factures seront adressées à l'adresse suivante :

- Pour Bouygues Immobilier :
Bouygues Immobilier
TSA 90132
37911 TOURS Cedex 9

Avec indication des références de l'opération et du CI : 774U01

- Pour l'EPF 74 :

En cas de retard de paiement de plus de 15 jours suivant une relance infructueuse par lettre recommandée avec accusé de réception, des pénalités de retard seront appliquées au taux voté annuellement par le Conseil d'Administration de l'EPF 74, dès lors que le délai de règlement d'une facture excède 60 jours.

ARTICLE 3 : MODALITES DE CESSION DU TERRAIN DE L'EPF 74 A BOUYGUES IMMOBILIER

Cf. Article 20 des statuts

A la fin de la durée de portage (soit septembre 2023), l'EPF 74 revendra le Terrain à BOUYGUES IMMOBILIER pour un montant total **731.795,86 euros HT** correspondant :

- au prix d'acquisition (725.000,00 euros HT)
- augmenté des frais d'acte notarié au jour de l'achat par l'EPF 74 le 22 septembre 2015 (6.795,86 € HT)

BOUYGUES IMMOBILIER règlera le jour de la signature de l'acte authentique **à l'EPF 74** le montant du prix d'acquisition ci-dessus mentionné.

L'EPF 74 transmettra au plus tard le 30 décembre 2023 un bilan de gestion clôturant la fin du portage. Cependant, il pourra être mis fin à la présente, avant la fin de la durée de portage par décision de BOUYGUES IMMOBILIER et après acceptation du Conseil d'Administration de l'EPF 74. BOUYGUES IMMOBILIER s'engage alors à rembourser par anticipation le solde de l'investissement réalisé, les frais annexes et les frais de portage calculés au prorata de la durée effective du portage.

La présente convention met un terme au portage pour le compte de la commune d'AMBILLY à compter de son entrée en vigueur.

ARTICLE 4 : MODALITES DE REMBOURSEMENT A BOUYGUES IMMOBILIER DES FRAIS DE PORTAGE VERSES EN CAS DE NON REALISATION DE L'OPERATION

En cas d'expiration du TCA, en application du chapitre 6 du TCA, la présente convention de portage prendra fin à l'égard de BOUYGUES IMMOBILIER et les frais de portage et les frais annexes payés annuellement par BOUYGUES IMMOBILIER à l'EPF 74, avant le transfert de propriété du Terrain à BOUYGUES IMMOBILIER, seront remboursés à BOUYGUES IMMOBILIER par la Commune d'AMBILLY ou ANNEMASSE AGGLO dans un délai de 60 jours à compter de la date d'entrée en vigueur de l'expiration.

ARTICLE 5 : ETHIQUE ET CONFORMITE

L'EPF 74 et la Commune sont dotés d'une charte éthique et conformité en adéquation avec la réglementation en vigueur et déclare s'y conformer.

Réciproquement, Bouygues Immobilier est assujettie au Code d'Éthique du Groupe BOUYGUES, d'une part, complété par 5 programmes de conformité (en matière de lutte contre la corruption, de droit de la concurrence, de conflits d'intérêts, d'information boursière et opérations boursières et d'embargos et restrictions à l'export), d'autre part. La consultation de ces documents est possible à tout moment sur le site de Bouygues Immobilier aux liens suivants :

https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/sites/default/files/2018-03/bouygues_2017_code_ethique_fr_def.pdf

https://www.bouygues-immobilier-corporate.com/sites/default/files/2019-05/Bouygues_Les_programmes_de_conformite.pdf

La Commune déclare en avoir pris connaissance et s'engage à en respecter les valeurs.

En particulier, l'EPF 74 et la Commune s'abstiennent de tout comportement pouvant être qualifié de corruption active ou passive, de trafic d'influence ou de complicité de trafic d'influence, de favoritisme ou de complicité ou recel de favoritisme.

Tout manquement est susceptible d'entraîner la résolution de plein droit de la Convention, et le remboursement des sommes versées, sans préjudice du droit à réparation pour le dommage subi.

ARTICLE 6 : PORTEE DU PRESENT AVENANT

Les dispositions du présent avenant annulent et remplacent les dispositions de la convention initiale signée le 12 février 2015.

Fait le **XX octobre 2019**, à Ambilly, en 3 exemplaires originaux :

Philippe VANSTEENKISTE
Directeur de l'EPF 74

Guillaume MATHELIER
Maire de la Commune
d'AMBILLY

Bastien CHAMBERY
Directeur UrbanEra Grand Genève