



Projet de délibération

Conseil Municipal du jeudi 26 septembre

Urbanisme - Finances n°2019-085 : Approbation du pacte politique de solidarité entre Annemasse Agglomération et les Communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand sur le projet urbain Etoile Annemasse-Genève.

Monsieur le Maire rappelle qu'en novembre 2014, Annemasse Agglomération et les trois communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand, signaient un pacte politique de solidarité afin de permettre la réalisation de la ZAC Etoile Annemasse-Genève. Par ce document, les collectivités s'accordaient sur les principes et les caractéristiques de cette opération.

I- Principes de l'opération

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

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

- améliorer la mobilité sur le secteur, notamment avec des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, et renforcer les liens entre le Nord et le Sud des voies ferrées;
- renforcer les fonctions urbaines majeures sur le territoire (culturelle, administrative, formation, loisirs, économique, touristique), mais aussi la fonction économique et la fonction touristique (tourisme d'affaire en particulier);
- contribuer à répondre aux besoins en logements sur le territoire, par une densification et une restructuration du site, avec l'exigence de garantir un équilibre social dans l'habitat (logement social, logement abordable, logement familial...) pour rendre ce quartier accessible à tous ;
- contribuer à améliorer la perception du territoire, notamment par des aménagements très qualitatifs sur le plan architectural, environnemental et paysager.
- Créer le quartier des courtes distances, fonctionnel et multiconnecté grâce à une offre importante en modes de transports ;
- Penser l'espace pour une ambiance urbaine de qualité qui soit génératrice d'identité ;
- Concevoir un quartier vivant.

La mise en œuvre d'une opération d'aménagement public permet de garantir une maîtrise de la qualité du projet, qui peut ainsi décliner de manière opérationnelle les principes politiques communaux et intercommunaux d'aménagement du territoire en

matière de politique de l'habitat, développement d'activités économiques, maîtrise des déplacements, création d'espaces publics de qualité, programmation d'équipements d'accompagnement et maîtrise de leur phasage, maîtrise de la qualité architecturale des bâtiments, etc.

II- Caractéristiques de l'opération

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

- Part logement majoritaire, dont un tiers de logements sociaux et un tiers de logements abordables, des formes urbaines et segments variés, et la mise en œuvre du bail réel solidaire ;
- Part activités minoritaire : quartier d'affaires dont bureaux et hôtels, enseignement supérieur, commerces urbains et restaurants ;
- Infrastructures, voiries, espaces publics et offre de stationnement ;
- Identification des besoins en équipements publics imputables à l'opération.

III- Avancement du projet

Fin 2013, le jury composé d'élus d'Annemasse Agglomération et des trois communes concernées a sélectionné, au terme d'une procédure de dialogue compétitif, une équipe de maîtrise d'œuvre urbaine pluridisciplinaire chargée de la déclinaison opérationnelle du projet sur 19 ha, autour du cabinet d'architecture DEVILLERS.

Les différentes étapes réglementaires nécessaires à la création de la ZAC (concertation préalable, étude d'impact environnemental...) ont été franchies en parallèle.

Par délibération n° C-2016-0135 du 06 juillet 2016, le conseil communautaire d'Annemasse Agglomération 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'échanges) ;
- 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 l'un travail collaboratif entre les collectivités et l'aménageur tout au long de l'année 2017. Les grandes étapes de validation de ces volumétries ont été les suivantes :

- Premier trimestre 2017 : premier séminaire urbain sur le projet urbain et la densité ;
- 18 Octobre 2017 : second séminaire urbain sur le projet urbain et la densité ;
- 16 Novembre 2017 : réunion politique de stabilisation du plan-guide ;
- 2 Février 2018 : validation en comité de pilotage du premier Compte-Rendu Annuel à la Collectivité Concédante, sur la base des volumétries prévisionnelles présentées ci-dessous ;
- 18 Avril 2018 : validation du Compte-Rendu Annuel à la Collectivité en Conseil Communautaire ;

IV- Réaffirmation de l'engagement des collectivités partenaires

En vue de l'adoption du dossier de réalisation de la ZAC Etoile par Annemasse Agglomération, Cette dernière, en lien avec l'aménageur désignée, a demandé à ce que le pacte politique de solidarité signé en 2014 soit adapté afin de tenir compte des évolutions du projet.

Dans le projet d'avenant n°1 au pacte politique, annexé à la présente délibération, les parties :

- **confirment et s'engagent collectivement en faveur des objectifs de l'opération et du programme qui en découle ;**
- **visent un bilan de ZAC équilibré, ayant vocation à être affiné et optimisé pour réduire la participation publique tout en respectant les objectifs et le programme de l'opération ;**
- **réaffirment les fondements du projet et l'exigence d'une solidarité à l'échelle des 4 collectivités pour la mise en œuvre et la prise en charge financière de cette opération ;**
- **rappellent que les dépenses liées au pôle d'échanges ne sont pas prises en charge par la ZAC ;**
- **conviennent de se rencontrer à chaque compte-rendu annuel de l'aménageur à Annemasse Agglomération. Après analyse globale, les évolutions seront soumises à la validation de l'ensemble des partenaires.**
- **s'engagent solidairement sur la participation globale à l'opération de la façon suivante :**
 - o Le foncier historique remis gratuitement à l'opération ;
 - o Chaque commune assume financièrement et prend les risques des dépenses liées aux besoins en équipements publics scolaires et petite enfance générés par l'opération ;
 - o En cas de déficit au bilan de la ZAC, la participation à l'opération hors ces équipements publics pourrait être assumée à 40% par Annemasse Agglo, et 60% par les communes (au prorata des m² développés sur leur territoire) ;

- Précisent les modalités et le calendrier d'achat du foncier par l'aménageur ;
- Mentionnent que la taxe d'aménagement est exonérée ;
- Indiquent la liste des équipements publics nécessaires à l'opération mais dont le niveau de définition ne permet pas aujourd'hui d'inclure dans la programmation de la ZAC Etoile ;
- Actent la prise en charge par Ambilly du terrain d'assiette du nouvel IFSI et de sa mise à disposition gratuite ;
- **Suppriment la rétrocession fiscale par les communes à Annemasse Agglomération de la taxe foncière sur les bâtiments de l'opération autres que logement, jusqu'à amortissement complet du coût de réalisation de l'opération ZAC ;**

Monsieur le Maire propose au Conseil :

- D'approuver l'avenant n°1 du pacte politique de solidarité entre Annemasse Agglomération et les Communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand relatif à la ZAC Etoile Annemasse-Genève ;
- D'autoriser Monsieur le Maire à signer ledit pacte.

Pièces jointes :

- PJ1 : Pacte politique de solidarité entre Annemasse Agglomération et les Communes d'Ambilly, d'Annemasse et de Ville-la-Grand sur le projet urbain Etoile Annemasse-Genève signé en 2014.
- PJ2 : Projet d'avenant n°1 au pacte politique de solidarité sur la ZAC Etoile.