

PROJET DE DELIBERATION

Conseil Municipal du 13 février 2020

Urbanisme-foncier n°2020-013: Projet de convention quadripartite entre l'EPF 74, Annemasse Agglomération, la Commune d'Ambilly et Bouygues Immobilier en vue de la finalisation des modalités de prorogation de convention de portage et substitution au portage foncier pour les terrains de l'ancien hôpital, 17 rue du Jura à Ambilly.

Monsieur le Maire expose :

L'EPF 74 a porté, pour le compte de la Commune d'Ambilly, puis pour Annemasse Agglomération, le tènement de l'ancien Centre Hospitalier Intercommunal Annemasse-Bonneville, lequel a déménagé début 2012 dans les locaux du nouvel hôpital à Contamine-sur-Arve.

Annemasse Agglomération a décidé la création de la Zone d'Aménagement Concerté dite Etoile Annemasse-Genève par délibération du 12 novembre 2014. Cet important tènement foncier est inclus dans le périmètre de la ZAC Etoile Annemasse-Genève. Ce projet d'écoquartier a notamment pour objectif :

- De 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, habitat participatif, ...);
- De renforcer les fonctions urbaines majeures sur le territoire (mise en place d'un pôle de formation et d'enseignement supérieur, et fonctions culturelle, administrative, loisirs), mais aussi la fonction économique et touristique (filière affaire notamment);
- D'améliorer la mobilité sur le secteur, notamment avec des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle, et de renforcer les liens entre le nord et le sud des voies ferrées;
- De gérer les ressources de façon qualitative et économe : laboratoire d'innovations pour anticiper les besoins de demain en travaillant notamment sur l'énergie renouvelable et l'opportunité de mettre en place des solutions de type smartgrid;
- De valoriser la perception du territoire, en mettant en scène une entrée de territoire majeure, notamment par des aménagements très qualitatifs sur le plan environnemental et paysager.

Suite à l'adoption de l'avenant n°1 au pacte politique de solidarité sur la ZAC Etoile, il convient d'établir une nouvelle convention concernant le portage de ces terrains de l'ancien hôpital afin de tenir compte des engagements convenus entre les collectivités entre elles, ainsi qu'entre Annemasse Agglomération et son aménageur. Il s'agit :

- De finaliser la sortie de la Commune d'Ambilly de ce portage foncier et de lui rembourser les sommes avancées par elle,
- D'organiser le transfert du portage d'Annemasse Agglomération vers son aménageur, Bouygues Immobilier,
- D'anticiper la cession à la Commune d'Ambilly de l'emprise foncière nécessaire à la construction du futur Institut de Formation aux Soins Infirmiers,
- De prévoir le rachat auprès de l'EPF 74 des autres parcelles du site de l'ancien hôpital par Bouygues Immobilier.

Le projet de convention correspondant, annexé à la présente délibération, associe donc les quatre entités agissant actuellement pour le compte de la ZAC Etoile, à différents titres : l'EPF 74, Annemasse Agglomération, la Commune d'Ambilly et Bouygues Immobilier.

Certaines dispositions contenues dans le projet de convention concernent plus particulièrement la Commune d'Ambilly.

D'une part, il est rappelé que la Commune a versé la somme totale de 1 186 032,61 € (808 821,25 € en « annuité capital et travaux », 377 211,36 € de « frais de portage et frais annexes ») au cours des deux années durant lesquelles le portage des terrains était à sa charge (2013 et 2014). Il est précisé que le remboursement de 808 821,25 € de capital par Ambilly, soit 1/10^{ème} du coût d'acquisition des terrains) a permis de faire l'économie de 24 264,63 € de frais de portage sur l'année 2014 et de 20 188,17 € par an entre 2015 et 2019, soit 125 205,48 € au total sur la globalité du portage.

D'autre part, compte tenu de l'engagement de la Commune en faveur du foncier du bâtiment IFSI/ GrandForma (ilot B2 de la ZAC Etoile) avec l'objectif d'une livraison fin 2022 – il a été convenu que le remboursement des annuités versées par la Commune en 2013 et 2014 s'effectue de la manière suivante :

1. Vente par l'EPF 74 à la Commune du terrain d'assiette du futur ilot B2 d'une superficie de 1 353 m², au montant de 372 224,00 €. Cette vente interviendra dans les trois mois après signature de la présente convention, par le notaire du choix de la Commune qui assurera par sa comptabilité tous les frais de l'Etude liés à cette vente. Ce montant porte sur la partie détachée de la parcelle AC n°257, conformément au plan de bornage 9300ZN-B du 16 octobre 2018, et dont la valeur est établie selon le montant prévu dans l'avenant n°1 au pacte politique de solidarité. S'agissant de la TVA applicable, l'EPF 74, vendeur, fera application de la TVA sur la marge (ici rappelé que cette marge est égale à zéro), soit 372 224,00 HT + 0 € de TVA, soit 372 224,00 € TTC ;
2. Remboursement par l'EPF 74 à la Commune du solde de l'annuité versée en 2013 après déduction de la vente de l'assiette du futur ilot B2 soit un montant de 436 597,25 euros, issue de la soustraction suivante : 808 821,25 – 372 224,00. Ce remboursement interviendra après signature de la présente convention, dans les trois mois suivant la présentation par la Commune d'une facture correspondante par virement sur le compte d'Ambilly (mandat administratif) ;
3. Remboursement par l'Aménageur à la Commune des frais de portage et des frais annexes réglés par Ambilly au cours des deux premières années du portage (2013 et 2014), soit un montant de 345 875,13 € HT, soit 377 211,36 € TTC. Ce remboursement interviendra, après signature de la présente convention, dans les trois mois suivant la présentation par la Commune d'une facture correspondante par virement sur le compte de la commune.

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire, il est proposé au Conseil :

- d'approuver les modalités de la convention à intervenir entre l'EPF74, Annemasse Agglomération, la Commune d'Ambilly et Bouygues Immobilier en vue de la finalisation des modalités de prorogation de convention de portage et substitution au portage foncier pour les terrains de l'ancien hôpital ;
- d'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les actes et conventions nécessaires à l'application de la présente délibération.

Pièces annexées :

- PJ1- projet de convention quadripartite EPF74/ AA/ AMB/ BI
- PJ2- bilan de portage des terrains de l'ancien hôpital au 31/12/19
- PJ3- emprise de l'assiette foncier du futur IFSI (ilot B2 de la ZAC), cédé à la Commune