



COMMUNE D'AMBILLY	19 DEC. 2014	REMISA							
		Maire	Maire adjoint	CGS	ce	URBA			

Acquisition CHAL
Rue du Jura
Réf : C008AJ1B

CONVENTION TRIPARTITE POUR PORTAGE FONCIER

ENTRE :

L'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (SIREN n° 451 440 275), représenté par son Directeur, Monsieur Philippe VANSTEENKISTE, demeurant professionnellement Route de la Côte - 74350 VILLY-LE-PELLOUX ;

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 sa dite qualité de Directeur en vertu des dispositions de l'article L 324-6 du Code de l'Urbanisme ;

désigné ci-après par "L'EPF 74" ;

ET :

La Communauté d'Agglomération d'Annemasse les Voirons, (SIREN n°200 011 773) représentée par son Président, Monsieur Christian DUPESSEY, dûment habilité à la signature de la présente par délibération du Conseil Communautaire en date du 12 novembre 2014 ;

désignée ci-après par "Annemasse Agglo" ;

ET :

La Commune d'Ambilly, (SIREN n°217 400 084) représentée par son Maire, Monsieur Guillaume MATHELIER, dûment habilité à la signature de la présente par délibération du Conseil Municipal en date du 6 novembre 2014 ;

désignée ci-après par "La Commune" ;

VU la délibération du Conseil d'Administration de L'EPF 74, en date du 20 janvier 2012 l'autorisant à procéder à l'acquisition nécessaire au projet de la Commune d'Ambilly (parcelles définies ci-dessous) conformément à l'article L 324-1 du Code de l'Urbanisme ;

VU la convention de portage référencée C008AJ1 en date du 15 janvier 2013 entre l'EPF74 et la commune d'Ambilly définissant les modalités d'acquisition, de portage et de rétrocession des dites parcelles ;

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 ;

EXPOSE

L'EPF 74, par convention de portage susmentionnée, porte pour le compte de la commune d'Ambilly - pour une durée de 10 ans avec remboursements par annuités - 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.

Cet important tènement foncier est inclus dans le périmètre prévisionnel de la ZAC Etoile Annemasse-Genève.

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 (filrière 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 multiconnecté 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.

Suite à la reconnaissance de l'intérêt communautaire de la ZAC Etoile Annemasse-Genève, et à la validation des bilans tirés de la concertation préalable et de la mise à disposition de l'étude d'impact environnemental, le Conseil Communautaire d'Annemasse Agglo sera saisi fin 2014 sur la création de la ZAC.

Dans un contexte de solidarité financière entre Annemasse Agglo et les communes concernées pour le portage financier de l'opération Etoile Annemasse-Genève, la Commune d'Ambilly et Annemasse Agglo ont souhaité modifier les modalités du portage préalablement identifié sur le tènement de l'ancien Centre Hospitalier Intercommunal Annemasse-Bonneville :

- Le bénéficiaire :

Il s'agit de substituer **Annemasse Agglo** à la Commune.

- La destination :

Les études de programmation de la ZAC permettent à ce jour d'identifier une part de **logements** majoritaire sur le tènement (60% environ, dont environ 30% de logements aidés et 40% de logements abordables), sans toutefois remettre en cause le caractère de mixité fonctionnelle du site, notamment à travers le développement de la formation supérieure. La thématique « équipements publics » est remplacée par la thématique « logements aidés ».

- La durée :

Dans la perspective du recrutement prochain d'un aménageur pour cette ZAC, il s'agit de formaliser un portage de **4 ans à terme**.

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 aidés », moyennant un portage sur 4 ans à terme.

Dans sa séance du 17 octobre 2014, le Conseil d'Administration de l'EPF 74 a donné son accord pour modifier les modalités du portage.

IDENTIFICATION DES BIENS OBJETS DE LA PRESENTE CONVENTION

Le bien objet de la présente, situé sur la commune d'Ambilly, est le suivant :

Section	N° cadastral	Situation	Surface à acquérir	Bâti	Non bâti
AC	257	17 Rue du Jura	3ha 22a 88ca	Démoli en partie	
AC	159	5 Rue de la Fraternité	01a 18ca		X
AC	50	7 Rue de la Fraternité	09a 00ca	démoli	
AC	71	17 Rue du Jura	09a 88ca	démoli	
TOTAL			3ha 42a 94ca		

PRIX D'ACQUISITION

Conformément à l'article 20 des statuts de l'EPF 74, cette acquisition a été réalisée sur la base d'une évaluation communiquée par France Domaine, pour une somme de **8.000.000,00 € à concurrence de :**

- **6.000.000,00 € pour le foncier**
- **2.000.000,00 € pour les travaux de démolition et de déconstruction.**

ETAT DU PORTAGE – CONVENTION INITIALE

Au prix d'achat initial :

- s'ajoutent 88 212,53 € de frais de notaire ;
- s'ajoutent 294 796,50 € HT € de surplus de frais de démolition, conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF 74 en date du 28/08/2012 et à l'acte de vente CHAL (ancien propriétaire) / EPF 74 en date du 11/12/2012 ;
- sont retranchés 560 000 € de subventions issues de l'enveloppe du Grand Projet Rhône-Alpes dédiée aux projets d'Annemasse Agglo, perçues par l'EPFL en 2013.

En décembre 2013, la Commune a versé la première des 10 indemnités de portage initialement prévues dans la convention :

- annuité capital et travaux : 808 821,25 €
 - frais de portage et frais annexes : 182 837,08 € + 6 356,91 €
- Soit un total de 998 015,24 €

Il est rappelé qu'à la demande de la commune, dans un objectif de sécurisation et de valorisation du site, les gravats concassés sur place ont été disposés au fond des fosses des anciens bâtiments pour niveler le terrain. Le coût des travaux correspondants, 60.000,00 € HT, a fait l'objet de l'avenant n°2 au marché de dépollution et déconstruction du site de l'hôpital passé par le CHAL. Par convention tripartite en date du 16 octobre 2014, il a été convenu que ce montant, intégré dans les travaux pris en charge par le portage, sera supporté en totalité par l'EPF 74 qui le répercutera à la collectivité dans le cadre du portage foncier

Il est précisé également qu'une convention tripartite passée le 17 juillet 2014 entre l'EPF 74, la ville d'Ambilly et l'entreprise BENEDETTI, autorise cette dernière à stocker provisoirement des matériaux de déblais en contrepartie de la réalisation par celle-ci de travaux de sécurisation du site après la déconstruction. Cette convention est en cours d'exécution et doit s'achever fin mars 2015.

NOUVELLES MODALITES DE PORTAGE

Les modifications apportées aux termes de la convention initiale sont les suivants :

	Convention initiale	Présente convention
Bénéficiaire	Commune d'Ambilly	Annemasse Agglo
Destination	Equipements publics	Logements aidés
Durée	10 ans par annuités	4 ans à terme

Les modalités financières sont les suivantes :

- Prise en compte du versement de l'annuité (capital, travaux et frais) de 998 015,24 € versée par la Commune d'Ambilly et de la subvention régionale de 560 000 € perçue par l'EPF 74 pour calculer le capital du bien repris en portage par l'Agglo ;
- Versement par la commune d'Ambilly, au titre de l'année 2014, des frais de portage et frais annexes du 10/12/2013 au 09/12/2014, soit ~160 000 € (~150 000 € pour les frais de portage + 4820 € pour les assurances + 3760 € pour les photos + 900 € pour les impôts fonciers).
- Dès le 10/12/2014, versement par l'Agglo de tous les frais annuels de portage prévus par la présente convention tripartite ;
- Remboursement du surplus des travaux de démolition et déconstruction conformément à la délibération du Conseil d'Administration de l'EPF 74 en date du 28/08/2012 et à l'acte de vente CHAL (ancien propriétaire) / EPF 74 en date du 11/12/2012 pour un montant estimé au 28/08/2014 à hauteur de 111 000,00 € HT

Cette présente convention et le règlement de ces frais mettent de fait un terme au portage pour le compte de la commune d'Ambilly.

Il est rappelé que l'engagement de la Commune d'entretenir le parking public présent sur le tènement est **reconduit** dans le cadre de la présente convention.

En outre, afin d'optimiser la gestion du site, l'EPF 74 est missionné pour **engager les négociations suivantes, puis établir les conventions y afférentes** :

- En lien étroit avec Annemasse Agglo et la Commune, établissement d'une convention avec l'entreprise SETEC, afin d'autoriser une utilisation du site comme base vie des travaux CEVA contre rémunération.
- Etablissement d'une convention avec les gestionnaires de l'actuel IFSI (Région Rhône-Alpes, CHAL) pour régir les modalités de gestion de cet établissement.

La première convention devra tout particulièrement comporter des **clauses financières** visant à faire respecter par les preneurs leurs engagements sur le calendrier de libération de l'emprise concernée.

L'aide de l'EPF 74 est à mentionner dans tout support d'information et de communication lié au portage. L'EPF 74 doit être associé et représenté à toute manifestation ou inauguration concernant la réalisation ayant fait l'objet d'un portage. Le logotype peut être adjoint sur tout support visuel.

Conformément aux statuts et au Règlement Intérieur de l'EPF 74, les modalités d'intervention, de portage et de restitution sont définies comme suit, Annemasse Agglo reprenant l'ensemble des obligations de la Commune issues de la convention initiale :

MODALITES D'INTERVENTION ET DE GESTION – Cf. Article 5 du règlement intérieur

L'EPF 74 étant propriétaire du bien, Annemasse Agglo s'engage à ne pas en faire usage, à ne pas le louer, à ne pas entreprendre de travaux sans y avoir été autorisée au préalable par l'EPF 74.

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

MODALITES DE PORTAGE – Cf. Article 4 du règlement intérieur

Annemasse Agglo s'engage à faire face aux conséquences financières à partir du 10/12/2014 et pendant toute la durée du portage et notamment :

- ✓ au remboursement à l'EPF de l'investissement réalisé, au terme de la durée de portage, soit **4 ans**. Ce portage de 4 ans pouvant faire l'objet (après accord préalable de l'EPF) d'un renouvellement sur 4 ans avec remboursement par annuités constantes ;
- ✓ au remboursement annuel des frais annexes tels que des charges liées à la propriété du bien (taxe foncière, assurance, géomètre...) et des travaux réalisés dans le cadre d'un proto-aménagement ;
- ✓ au règlement annuel des frais de portage, soit **3 % sur le capital restant dû et sur les frais annexes** ;
- ✓ au règlement de la TVA.

L'EPF 74 s'engage à déduire annuellement tous loyers ou subventions perçus pendant la durée du portage.

L'EPF 74 adressera annuellement à Annemasse Agglo un bilan de gestion accompagné d'un récapitulatif des éléments financiers de l'opération.

Si le solde est débiteur, Annemasse Agglo mandatera le montant de ce solde sur le compte trésorerie de l'EPF 74. Des pénalités de retards seront appliquées au taux d'intérêt légal majoré dès lors que le délai de règlement d'une facture excède 40 jours.

Si le solde est créditeur, l'EPF 74 mandatera le montant de ce solde sur le compte trésorerie d'Annemasse Agglo.

MODALITES DE RESTITUTION DES BIENS – Cf. Article 20 des statuts

A la fin de la durée de portage, l'EPF 74 revend le bien à Annemasse Agglo ou à un organisme désigné par elle ; la valeur du bien est égale au prix d'acquisition augmenté des frais d'acte.
Annemasse Agglo mandatera tout ou partie de la valeur du bien sur le compte trésorerie de l'EPF 74 en fonction du capital déjà remboursé au cours du portage. L'EPF 74 transmettra alors 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 délibération d'Annemasse Agglo et après acceptation du Conseil d'Administration de l'EPF 74, notamment dans le contexte du recrutement par Annemasse Agglo du futur concessionnaire de la ZAC Etoile Annemasse-Genève. Annemasse Agglo s'engage alors à rembourser par anticipation le solde de l'investissement réalisé, les frais annexes et les frais de portages calculés au prorata de la durée effective du portage.

En outre, aux termes d'un pacte politique convenu entre Annemasse Agglo et les communes concernées par l'opération Etoile Annemasse-Genève, la Commune d'Ambilly s'engage à assumer financièrement le foncier d'assiette des équipements de formation envisagés sur l'opération, aujourd'hui fléchés sur le tènement objet de la présente, et confirme son souhait de s'en rendre acquéreur.

Le foncier d'assiette de ces équipements de formation est aujourd'hui estimé à 1 067 607 € pour une emprise au sol d'environ 4000m².

A la fin de la durée de portage ou lors du rachat anticipé du tènement objet de la présente, les frais versés par la Commune d'Ambilly dans le cadre de la présente convention (annuités, indemnités de portage et frais annexes) seront pris en compte pour le rachat par la Commune du foncier nécessaire aux équipements de formation, dont l'assiette devra alors être confirmée :

- Si cette emprise représente un coût inférieur aux frais versés par la Commune d'Ambilly : Annemasse Agglo ou son concessionnaire remboursera la différence à la Commune.
- Si cette emprise représente un coût supérieur aux frais versés par la Commune d'Ambilly : la Commune d'Ambilly rachètera à Annemasse Agglo ou son concessionnaire la quotité nécessaire, au prorata du coût foncier des parcelles en question.

Fait à... *Ambilly* le 10 DEC. 2014

Philippe VANSTEENKISTE
Directeur de l'EPF 74

Guillaume MATHELIER
Maire de la Commune d'Ambilly

Christian DUPESSEY,
Président d'Annemasse Agglo

