

CONVENTION D'ASSOCIATION

(Art. L311-5 du Code de l'Urbanisme)

Entre les soussignés

La Commune d'Ambilly, SIREN n°217 400 084, représentée par son Maire, Monsieur Guillaume MATHÉLIER, agissant en vertu de la délibération Administration Générale n°2020-016 du Conseil Municipal du 23 mai 2020.

Ci-après dénommée " **LE PROPRIETAIRE** "

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 Bastien CHAMBERY, Directeur UrbanEra® Grand Genève, Bouygues Immobilier.

Ci-après dénommée " **L'AMENAGEUR** "

et

Le Centre Hospitalier Alpes-Léman (CHAL), dont le siège social est 558 route de Findrol, 74130 CONTAMINE-SUR-ARVE, son numéro de SIREN étant 267 400 844, représenté par Monsieur Didier RENAUT, son Directeur Général, agissant en vertu de

La Communauté d'Agglomération Annemasse – Les Voirons, représentée par Monsieur Gabriel DOUBLET, son Président, agissant en vertu de la délibération

Ci-après dénommés conjointement " **LE PETITIONNAIRE** "

Préalablement à la convention objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

I. CONTEXTE GENERAL D'INTERVENTION DE LA PRESENTE CONVENTION

1. CONTEXTE LEGISLATIF

La loi n°2005-809 du 20 juillet 2005 relative aux concessions d'aménagement a modifié l'article L. 311-5 du Code de l'Urbanisme (introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000) pour tenir compte du nouveau régime de concession d'aménagement et pour préciser, afin d'éviter toute ambiguïté, les conditions dans lesquelles le concédant et le concessionnaire de l'aménagement d'une zone d'aménagement concerté peuvent conclure des conventions avec les propriétaires de terrains situés dans la zone.

La présente convention d'association, établie en application dudit article L.311-5 est distincte de la convention de participation financière, de l'article L.311-4 du code de l'urbanisme, régularisée par ailleurs.

En outre, la loi n'autorise pas les propriétaires de terrains, situés dans le périmètre de la ZAC «ETOILE ANNEMASSE-GENEVE» à verser la participation au coût des équipements de la ZAC, sous forme de travaux.

2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA ZAC «ETOILE ANNEMASSE-GENEVE»

1/ Zone d'Aménagement Concerté « Etoile Annemasse-Genève »

ANNEMASSE AGGLO a décidé :

- par délibération du Conseil Communautaire en date du 13 février 2013, de définir les objectifs poursuivis et d'approuver les modalités de concertation préalable de la création d'une Zone d'Aménagement Concerté
- par délibération du Conseil Communautaire du 6 novembre 2013, d'approuver le bilan de la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté
- par délibération du Conseil Communautaire du 12 novembre 2014, d'approuver la création d'une Zone d'Aménagement Concerté « Etoile Annemasse-Genève »
- par délibération du Conseil Communautaire du 20 janvier 2015, de lancer la procédure de consultation de l'aménageur de la Z.A.C. « Etoile Annemasse-Genève ».

2/ Consultation

Une consultation a été organisée par ANNEMASSE AGGLO afin de désigner le concessionnaire de l'aménagement de la ZAC « Etoile Annemasse-Genève ».

- Après avis d'appel à candidatures paru dans les J.O.U.E, B.O.A.M.P et Moniteur du 10 février 2015 ;
- Après analyse des candidatures reçues selon la procédure prévue au Code de l'Urbanisme ;
- Après l'organisation des trois séances de dialogue avec les candidats admis à participer ;
- Suite à l'analyse des offres remises le 30 mai 2016 ;

C'est l'offre de la société BOUYGUES IMMOBILIER, qui, *in fine*, a été jugée la plus avantageuse par ANNEMASSE AGGLO, Autorité concédante,, compte tenu des critères énoncés dans le règlement de la consultation.

3/ Désignation de BOUYGUES IMMOBILIER en qualité de concessionnaire pour l'aménagement de la ZAC

Par délibération en date du 6 juillet 2016, le Conseil Communautaire a :

- désigné la société **BOUYGUES IMMOBILIER** en qualité de concessionnaire pour l'aménagement de la ZAC « Etoile Annemasse-Genève »,
- approuvé la concession d'aménagement correspondante,
- et autorisé Monsieur le Président, en qualité d'autorité compétente à signer le Traité de concession d'aménagement.

4/ Traité de concession d'aménagement

Le traité de concession d'aménagement de la ZAC « Etoile Annemasse-Genève », a été signé par le concédant et la société **BOUYGUES IMMOBILIER**, le 9 août 2016.

5/ Dossier de réalisation de la ZAC

Le dossier de réalisation de la ZAC « ETOILE ANNEMASSE-GENÈVE » ainsi que son programme des équipements publics (PEP) ont été approuvés par le Conseil Communautaire d'Annemasse Agglo le 26 février 2020.

6/ Mesures de publicité des documents contractuels de la ZAC

Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC (pièces graphiques et écrites) ont fait l'objet des mesures de publicité *ad hoc*.

II. LE FONCIER DU PROJET

A la date de signature des Présentes, **LE PETITIONNAIRE** n'est pas le propriétaire du terrain sur lequel il envisage de réaliser son projet de construction. Ce terrain, situé dans la ZAC Etoile sur la commune d'Ambilly, appartient à la ville d'Ambilly («**LE PROPRIETAIRE** » (cf plan de géomètre en annexe). **LE PETITIONNAIRE** signera un bail avec **LE PROPRIETAIRE** qui lui permettra de réaliser le projet de construction.

Actuellement, le terrain est occupé par les locaux de l'actuel Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI) et son parking.

Annemasse Agglo et CHAL ont décidé de construire un nouveau bâtiment de l'IFSI – Grand Forma sur ce terrain pour remplacer ses locaux vétustes. Ces derniers seront démolis par l'**AMENAGEUR** après la livraison du nouveau bâtiment prévue en septembre 2023.

III. PROJET PREVISIONNEL DE CONSTRUCTION

Afin de réaliser son projet de construction sur le **lot B2 – IFSI – Grand Forma** auquel est attachée une SDP globale de **4 131m²**, **LE PETITIONNAIRE** envisage de déposer une demande de permis de construire en vue de réaliser sur le terrain appartenant au **PROPRIETAIRE** un programme de construction dédié en totalité à la formation.

Cette opération de construction est dénommée ci-après "**le PROJET**" ou "**le PROGRAMME**".

La mise en œuvre du **PROJET** envisagé impose de déterminer les modalités, visant à assurer la coordination entre les travaux de l'**AMENAGEUR** et ceux du maître d'ouvrage du **PROJET**, sur le terrain appartenant au **PROPRIETAIRE** ci-dessus désigné situé dans le périmètre de la ZAC, préalablement à la délivrance des autorisations administratives précitées de réalisation du **PROJET**.

CELA EXPOSE, il est passé à la **CONVENTION** objet des présentes :

ARTICLE 1 - OBJET DE LA CONVENTION

En application des dispositions de l'article L 311-5 du code de l'urbanisme, la présente convention a pour objet d'assurer la cohérence et la coordination entre les aménagements ou travaux à réaliser par **LE PETITIONNAIRE** sous un bail avec **LE PROPRIETAIRE** et ceux à réaliser, par la société BOUYGUES IMMOBILIER, **AMENAGEUR** de la ZAC «ETOILE ANNEMASSE-GENEVE» et, le tout sous le visa d'Annemasse Agglo, Autorité concédante de la ZAC.

En outre, la présente convention tripartite intègre les conventions complémentaires convenues entre les acteurs du projet, dans le cadre de la réalisation du projet de construction du **PETITIONNAIRE**, ci-dessus énoncé.

ARTICLE 2 - DESIGNATION DU TERRAIN ET DU PROJET

LE PETITIONNAIRE envisage de réaliser un projet de construction de l'immeuble du futur IFSI - Grand Forma sur le terrain situé dans la ZAC Etoile dont il n'est pas propriétaire. Le propriétaire de ce tènement est la ville d'Ambilly (**LE PROPRIETAIRE**). Cette dernière signera un bail avec **LE PETITIONNAIRE** avant le début des travaux de construction.

Pour réaliser le programme de construction sur l'ilot B2, **LE PETITIONNAIRE** déposera une demande de permis de construire au plus tard le **30 juin 2021**.

Si **LE PETITIONNAIRE** envisageait de modifier son projet, un avenant sera conclu portant conditions particulières aux présentes et qui précisera le projet architectural et paysager modifié, en tenant compte de la fiche de lot établie par la maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC Etoile.

ARTICLE 3 - RESPECT DES DOCUMENTS APPLICABLES AU SEIN DE LA ZAC «ETOILE ANNEMASSE-GENEVE»

Par la signature des présentes, **LE PROPRIETAIRE** s'engage à respecter ou à faire respecter, dans le cadre de la réalisation du **PROJET**, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) ainsi que les documents applicables au sein de la ZAC suivants :

- Le Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères, Environnementales et Energétiques (C.P.A.U.P.E.E) indice de mars 2021,
- La fiche de lot,
- Le Cahier des Limites des Prestations Techniques (C.L.P.T.) et le règlement d'organisation pour un chantier à faibles nuisances (C.C.F.N), la Monographie du Coordonnateur SPS sur la ZAC Nord ;
- La Charte graphique.

Copie desdits documents demeurera annexée aux présentes.

En outre, **LE PROPRIETAIRE** s'engage à communiquer ou à faire communiquer, par courrier recommandé avec demande d'avis de réception ou par remise en mains propres contre récépissé ou par mail avec accusé de réception, à **L'AMENAGEUR** son dossier complet de demande(s) de permis de construire pour accord préalable au plus tard un (1) mois avant la date de dépôt prévisionnelle auprès de l'Autorité instructrice.

Lequel avis sera réputé donné par ce dernier à l'issue d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception du dossier.

Etant ici précisé qu'en aucun cas, l'examen du dossier par **L'AMENAGEUR** ne saurait engager sa responsabilité, **LE PETITIONNAIRE** restant seul responsable de ses études et de ses choix comme du respect de ses obligations.

ARTICLE 4 – CALENDRIER

Le **PROPRIETAIRE** s'engage à :

- 1) Communiquer ou à faire communiquer à **L'AMENAGEUR** le projet définitif de construction sur les terrains objet des présentes au moins trente (30) jours avant le dépôt d'une ou des demande(s) de permis de construire, et, le cas échéant, présenter ou à faire présenter en même temps à l'approbation de **L'AMENAGEUR** un programme échelonné de réalisation par tranches annuelles;
- 2) Déposer ou à faire déposer la demande de permis de construire au plus tard le **30 juin 2021**;
- 3) Entreprendre ou à faire entreprendre les travaux de construction dans un délai de six (6) mois à compter du caractère définitif du permis de construire ;
- 4) Avoir réalisé ou faire réaliser les constructions dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter du dépôt en Mairie de la Déclaration d'Ouverture de Chantier (D.O.C.). L'exécution de cette obligation sera considérée comme remplie par la présentation à **L'AMENAGEUR** de la Déclaration Attestant de l'Achèvement et de la Conformité des

Travaux (D.A.A.C.T.) établie par l'architecte du **PETITIONNAIRE** sous réserve de sa vérification par l'architecte coordinateur de l'**AMENAGEUR**.

Les délais fixés ci-dessus seront, si leur inobservation est due à un cas de force majeure, prolongés d'une durée égale à celle durant laquelle le **PROPRIETAIRE** a été dans l'impossibilité de réaliser ses obligations. La preuve de la force majeure et de la durée de l'empêchement est à la charge du **PROPRIETAIRE**.

Etant ici précisé que les difficultés de financement ne sont pas considérées comme constituant des cas de force majeure.

ARTICLE 5 - SANCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 6 - MUTATION- TRANSFERT- DROITS REELS

La présente convention est opposable non seulement au **PROPRIETAIRE** mais également à ses ayant droits, à quelque titre que ce soit, à ses préposés et à tout **CONSTRUCTEUR**, notamment bénéficiaire d'un transfert d'une autorisation d'urbanisme à mettre en œuvre sur les terrains.

LE PROPRIETAIRE s'engage à annexer la présente convention à tout acte, intéressant les terrains désignés à l'article 2 et/ou les constructions envisagées, qu'il s'agisse d'acte de vente ou d'acte conférant des droits réels à un ou des tiers.

ARTICLE 7 - MODIFICATION DES PRESENTES ET LITIGES

Toute modification de la présente convention d'association ainsi que toute décision de résiliation nécessiteront l'accord préalable de l'ensemble des Parties aux présentes.

Tout litige entre les Parties pour l'application des présentes, relève de la compétence du Tribunal administratif de GRENOBLE.

ARTICLE 8 - DISPOSITIONS D'URBANISME

Il est rappelé que les règles d'urbanisme applicables sont définies par les PLU en vigueur dans la ZAC, lesquels fixent notamment:

- la nature et la destination des constructions et autres modes d'occupation des sols;
- les conditions d'occupation du sol et les prescriptions relatives aux constructions (implantation, emprise au sol, hauteur, aspect extérieur des constructions ...).

LE PETITIONNAIRE est autorisé à se raccorder aux réseaux de la ZAC pour les besoins de son **PROJET**, qu'il va réaliser dans le périmètre de la ZAC.

Les terrains en cause, autorisés par les présentes à être raccordés aux équipements de la ZAC, sont à ce titre soumis au Cahier des Limites de Prestations Techniques (C.L.P.T.) demeuré ci-dessus joint et annexé.

Néanmoins, les Parties conviennent d'insérer aux présentes un article 9 "**OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR**" ainsi que deux articles 10 et 11 relatifs aux dispositions techniques générales et particulières.

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS DE L'AMENAGEUR

L'**AMENAGEUR** exécutera tous les ouvrages de voirie, d'aménagement des espaces libres et de réseaux destinés soit à être incorporés au domaine des collectivités, soit à être remis aux organismes concessionnaires ou à l'association syndicale alors constituée, le tout dans le respect des documents d'urbanisme en vigueur, du dossier de réalisation, du programme des équipements publics et leurs éventuelles modifications. Le calendrier de ces travaux d'aménagement est celui de la ZAC, qui se terminera en 2031 ; ces travaux seront exécutés au fur et à mesure de la commercialisation des charges foncières et de la mise en service des îlots.

ARTICLE 10 - DISPOSITIONS TECHNIQUES GENERALES

Le cahier de limites de prestations de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE définit les missions à la charge de l'Aménageur et celles que les preneurs de lots, à savoir le **PROPRETAIRE** et **LE PETITIONNAIRE**, doivent réaliser dans le cadre de la mise en œuvre de la ZAC ETOILE ANNEMASSE-GENEVE.

Les Parties s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à respecter l'ensemble des dispositions techniques générales y indiquées, lesquelles s'imposent au **PROPRIETAIRE** ainsi qu'à ses successeurs ou ayants-droits à quelque titre que ce soit.

Il devra en être fait mention dans tout acte translatif de propriété ou locatif des constructions qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

ARTICLE 11 - DISPOSITIONS TECHNIQUES PARTICULIERES

Les **Parties** s'obligent, chacune en ce qui la concerne, à respecter l'ensemble des dispositions techniques particulières ci-après :

Lesquelles prescriptions s'imposeront tant au **PROPRIETAIRE** qu'à ses successeurs ou ayants-droits à quelque titre que ce soit.

Il devra en être fait mention dans tout acte translatif de propriété ou locatif des terrains ou des constructions qu'il s'agisse soit d'une première cession ou location, soit de cessions ou de locations successives.

11.1 Organisation de Chantier

Un règlement d'organisation pour un chantier à faibles nuisances (annexé aux présentes) s'impose à l'ensemble des intervenants de la ZAC.

Un pilote de chantier à l'échelle de la ZAC est mandaté par l'**Aménageur** afin de veiller à l'application du règlement d'organisation du chantier.

11.2 Réseau de Chaleur

Le bâtiment sera raccordé au réseau de chaleur piloté par SYAN'CHALEUR. Le **PROPRIETAIRE** s'engage à souscrire un abonnement ou à faire souscrire un abonnement auprès de SYAN'CHALEUR. Le pré-engagement en annexe des présentes fait état du cout prévisionnel de la chaleur et des frais de raccordement.

Fait à Annemasse, le _____, en trois exemplaires originaux

Pour **LE PROPRIETAIRE**

Pour l'**AMENAGEUR**

Pour **LE PETITIONNAIRE**