



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

DÉPARTEMENT
DE LA
HAUTE-SAVOIE

Arrondissement de
Saint-Julien-en-
Genevois

2024.00065
AMÉNAGEMENT
DURABLE ET
CADRE DE VIE
Aménagement des
espaces publics

L'an deux mille vingt quatre, le quatre avril,

Le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni dans la salle du conseil municipal de l'Hôtel de Ville, en séance publique, sous la présidence de M. Christian DUPESSEY, Maire.

Présent-e-s : M. Christian DUPESSEY, M. Michel BOUCHER, Mme Dominique LACHENAL, M. Pascal SAUGE, Mme Mylène SAILLET, M. Yves FOURNIER, M. Amine MEHDI, Mme Inès AYEB, Mme Sophie VILLARI, M. Christophe BORREL, M. Robert BURGNIARD, M. Christian AEBISCHER, Mme Sylvie MÉLINE, Mme Sophie FRADET, Mme Diane NKOU, Mme Chadia LIMAM, M. Nicolas LEBEAU-GUILLOT, M. Julien BEAUCHOT, Mme Ramona DESSEMOND, M. Jonathan NAVILLE, Mme Isabelle UCAR, M. Hernan URZUA, M. Natan BOUZY, M. Maxime GACONNET

Absent-e-s représenté-e-s :

Mme Louiza LOUNIS donne pouvoir à M. Julien BEAUCHOT, Mme Maryline BOUCHÉ donne pouvoir à Mme Mylène SAILLET, Mme Christina ALI AHMAD donne pouvoir à Mme Dominique LACHENAL, M. Frédéric GAILLARD donne pouvoir à M. Natan BOUZY, Mme Céline MUGNIER donne pouvoir à Mme Diane NKOU, Mme Natalia DEJEAN donne pouvoir à M. Maxime GACONNET

Absent-e-s :

M. Christian VERDONNET, Mme Aïcha MAATOUGUI, Mme Pascale MAYCA, Mme Leïla YESIL, Mme Géraldine VALETTE-GURRIERI, M. Matthieu LOISEAU, M. Cüneyt YESILYURT, M. Djamel DJADEL, M. Kévin CHALEIL--DOS RAMOS

Secrétaire de séance : Mme Dominique LACHENAL

Objet : ZAC EcoQuartier de Château Rouge - Approbation du dossier de réalisation

Le premier Programme de Renouvellement Urbain (PRU 1) réalisé sur la période 2007-2018 a permis de restructurer le quartier du Perrier-Château Rouge-Livron, notamment en termes de mobilité et d'accessibilité avec la création d'une ligne BHNS (Bus à haut niveau de service) reliant le quartier au cœur d'Agglomération. Le PRU 1 a également permis de requalifier des espaces publics et des logements sociaux principalement dans le secteur de Livron.

En 2015, le quartier du Perrier-Château Rouge-Livron a été identifié comme quartier d'intérêt national pour la mise en œuvre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU). A partir de 2016, le protocole de préfiguration du NPNRU a permis d'identifier les axes stratégiques et les opérations à réaliser à l'horizon 2024 pour faire du quartier une nouvelle polarité attractive du territoire de l'Agglomération. Signée en 2019, la convention du NPNRU a pour objectif la mise en valeur des axes stratégiques suivants :

- valoriser la fonction résidentielle du quartier et retrouver la mixité sociale par la diversification de l'habitat, la qualité de ses espaces et sa perméabilité au reste de la ville et de l'agglomération annemassienne,
- engager la transition économique du quartier en soutenant le développement économique et les porteurs de projets entrepreneuriaux,
- conforter l'accès aux droits fondamentaux et aux services en développant une offre de services médicaux et culturels dans le quartier, à destination des habitants du quartier prioritaire (QPV) et, plus globalement du territoire annemassien afin de renforcer la mixité fonctionnelle, l'ouverture sociale et l'attractivité du quartier.

L'opération d'aménagement de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge s'inscrit dans ce cadre en proposant un parti d'aménagement qui renforce l'articulation urbaine (forme urbaine, paysage, fonction et usage) entre trois grandes entités distinctes :

- le centre-ville,
- le pôle d'équipements (Château Rouge et Château Bleu ainsi que le secteur Desnos) du quartier du Perrier,
- les quartiers en renouvellement urbain (Perrier et Livron).

Les études pré-opérationnelles ainsi que la concertation ont été réalisées dès le protocole de préfiguration du NPNRU.

Par délibération du conseil municipal en date du 1er juillet 2021, rectifiée par délibération du 7 juillet 2022, le conseil municipal a respectivement approuvé les conclusions du rapport de la concertation puis en a arrêté le bilan.

Par délibération du conseil municipal en date du 9 septembre 2021, le conseil municipal a approuvé le dossier de création de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge ainsi que le programme prévisionnel des constructions à édifier à l'intérieur de la zone.

Le programme prévisionnel défini dans le dossier de création de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge porte sur une surface de plancher de 24 307 m² répartie de la manière suivante :

- en matière d'habitat, la réalisation d'environ 320 logements collectifs (dont 67 réalisés par Action Logement) répartis en quatre îlots (A, B, C et D) ;
- en matière d'activités économiques :
 - o un pôle de l'entrepreneuriat d'environ 1 500 m² comprenant des ateliers, des bureaux et des espaces mutualisés ;
 - o un espace dédié aux besoins de la Mission Locale d'environ 500 m² ;
 - o un local associatif d'environ 200 m² permettant l'accueil de services ou d'activités sociales en lien avec la démarche d'animation du futur quartier ;
 - o des locaux commerciaux d'environ 500 m² qui pourront, le cas échéant, être aménagés en rez-de-chaussée des bâtiments de logements.
- en matière d'espaces publics structurants liés aux logements, la réalisation :
 - o d'un mail piéton ;
 - o d'une desserte locale qui ouvre le futur quartier sur la rue de l'Annexion, le square René Cassin et le groupe scolaire des Hutins ;
 - o d'un parc dans le cœur du futur EcoQuartier. Il a pour objectif de mettre en réseau et de développer les espaces existants en valorisant leur identité et en les enrichissant avec des nouvelles fonctions et usages. Ce parc accompagne le déploiement des modes actifs (piéton, cycle...) du quartier ainsi que les usages qui y sont développés ;
 - o de la remise à l'air libre de la Géline.

Compte tenu notamment de la complexité de la mise en œuvre de la ZAC telle que définie dans le dossier de création, il est apparu opportun d'en concéder la réalisation à un opérateur unique permettant d'apporter une réponse globale aux besoins de la commune, à la fois en termes de conception architecturale, urbaine et paysagère, mais aussi en termes de réalisation opérationnelle et de portage financier de l'opération.

Par délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2022, le conseil municipal a approuvé le lancement d'une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes en vue de l'attribution de la concession d'aménagement de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge.

Au terme de la procédure de consultation, par délibération du conseil municipal en date du 5 juillet 2023, la concession de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge a été attribuée à la société CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER.

Suite à l'approbation de la délibération, le traité de concession a été signé entre la société CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER et la commune le 21 juillet 2023.

Conformément aux missions inscrites à la charge de l'aménageur dans le traité de concession, CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER a engagé à partir de septembre 2023, les études nécessaires à la constitution du dossier de réalisation de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge.

Conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, le dossier de réalisation est constitué des pièces suivantes, complété par la présentation des objectifs et enjeux de l'opération initialement arrêtés dans le dossier de création de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge :

- le programme des équipements publics à réaliser dans la zone, approuvé par le conseil municipal en date du 4 avril 2024 préalablement à la présente délibération,
- le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone,
- les modalités prévisionnelles de financement.

Au regard des prescriptions de l'article R.311-7, il est rappelé que l'opération n'est pas soumise à étude d'impact, conformément à la décision n°2018-ARA-DP-01620 G 2018-004994 de l'autorité environnementale en date du 13 décembre 2018, après examen au cas par cas.

Les objectifs recherchés par la mise en œuvre de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge sont les suivants :

- sur le plan urbain et fonctionnel :
 - Retrouver la mixité sociale par la diversification de l'habitat.
 - Engager la transition économique du quartier en soutenant le développement économique et les porteurs de projets entrepreneuriaux (intégration d'un pôle entrepreneurial et d'une mission locale sur le site).
 - Travailler sur les franges du futur quartier et effectuer un travail de couture avec l'environnement immédiat du futur quartier.
 - Proposer des espaces publics inclusifs qui devront offrir des espaces de rencontre et de convivialité.
 - Proposer un parc central arboré à l'artificialisation limitée, sous la forme d'une prairie récréative.

- sur le plan de l'infrastructure écologique :
 - Renforcer les trames urbaines verte, bleue et noire en replaçant la biodiversité au cœur du programme urbain et par des opérations emblématiques comme la réouverture de la Géline, la conservation des réservoirs de biodiversité que sont les masses végétales urbaines et une maîtrise de l'éclairage des espaces extérieurs.
 - Intégrer les arbres classés à l'aménagement.
 - Renforcer la place des espaces verts dans le quartier et limiter l'imperméabilisation des sols.
 - Conserver et mettre en place des îlots de fraîcheur urbains.
 - Conserver les vues sur le grand paysage.

- sur le plan de la mobilité :
 - Encourager les modes actifs en développant, conservant et renforçant la visibilité des cheminements existants.
 - Proposer des cheminements piétons et cycles qualitatifs pour encourager ces pratiques.
 - Limiter la place de la voiture, que ce soit dans les propositions de voirie ou dans les espaces de stationnements publics et privés.
 - Créer une voie automobile de desserte résidentielle en réalisant une extension de l'avenue Lucie Aubrac.

Le programme global des constructions à réaliser dans la zone telle qu'arrêté par le périmètre figurant au dossier de création de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge porte sur une surface de plancher (SDP) de 24 038 m² répartie de la manière suivante :

- Environ 12 926 m² de SDP de logements libres,
- Environ 4 420 m² de SDP de logements réalisés par Action Logement,
- Environ 3 972 m² de SDP de logements en accession sociale (BRS),
- Environ 1020 m² de SDP de logements inclusifs,
- Environ 200 m² de SDP pour des locaux destinés aux commerces prévus au sein de l'îlot B,
- Environ 200 m² de SDP pour un ou plusieurs locaux associatifs au sein de l'îlot D,
- Environ 800 m² de SDP pour la Mission Locale prévue au sein de l'îlot D, tel que défini par le maître d'ouvrage de cette opération,

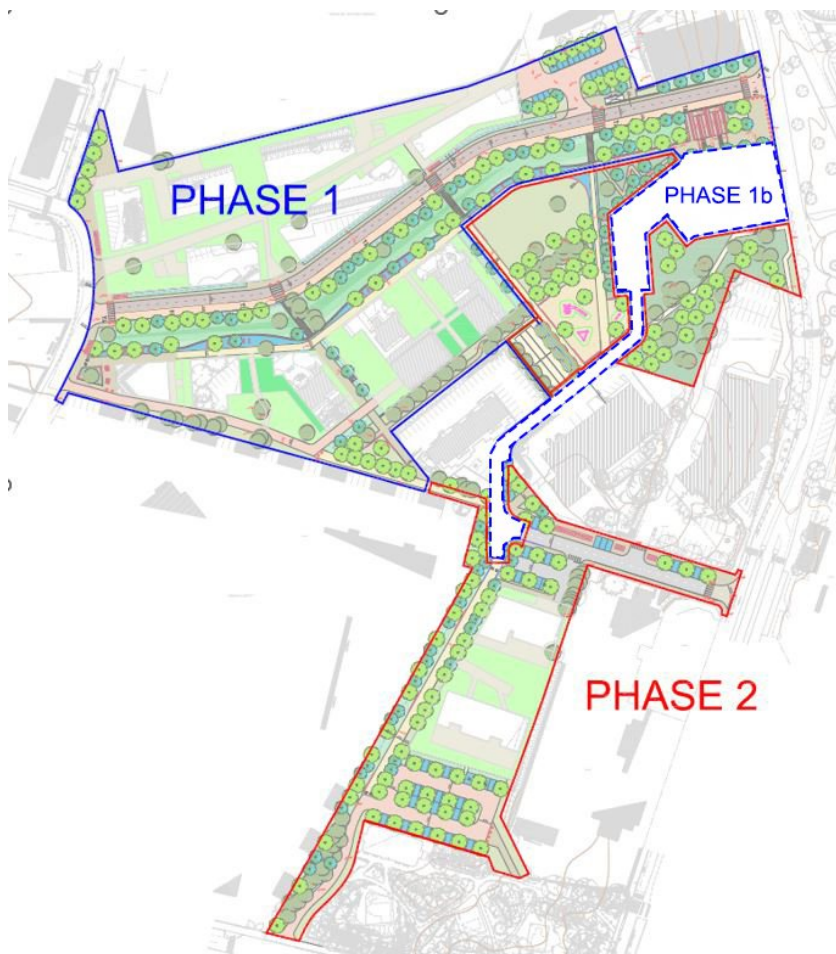
- Environ 500 m² de SDP pour le Pôle de l'Entrepreneuriat prévu au sein de l'îlot D, tel que défini par le maître d'ouvrage de cette opération.

En matière de logements, il est prévu 58 % environ d'accèsion libre (environ 193 logements), 19 % de logements dédiés à Action Logement (environ 63 logements), 18 % de BRS (environ 61 logements) et 4,5 % de logement inclusifs / accession sociale au niveau de l'îlot A (environ 15 logements).

En matière d'espaces publics structurants liés aux logements, il est prévu la réalisation :

- D'une prairie récréative dans le cœur du parc central du futur EcoQuartier. Ce nouvel espace public a pour objectif de mettre en réseau et de développer les espaces existants en valorisant leur identité et en les enrichissant avec des nouvelles fonctions et usages.
- Des aménagements visant la remise à l'air libre de la Géline,
- De l'aménagement d'un belvédère en entrée Est du quartier,
- De la prolongation de l'avenue Lucie Aubrac,
- De cheminements dédiés aux mobilités douces (mail piéton, pistes cyclables...),
- D'espaces qualitatifs aux entrées Ouest, Est et Sud du quartier qui assurent la connexion avec le réseau existant et les quartiers périphériques,
- Du prolongement de la voie de desserte de l'immeuble du Verseau permettant l'accès au futur îlot D.

Les travaux d'aménagement et de construction seront réalisés en deux tranches opérationnelles, conformément au plan et au calendrier prévisionnel de réalisation ci-dessous :



Phase de travaux	Secteur d'intervention	Début prévisionnel travaux	Livraison des prévisionnelle rétrocession
Phase préparatoire	<ul style="list-style-type: none"> - Etudes préliminaires (études de sols, géotechniques, pollution...) - Avant-projet puis PRO des espaces publics - Dossier de réalisation - Dossier de consultation des entreprises - Appel d'offres - Acquisition foncière 	3 ^{ème} trimestre 2024	2 ^{ème} trimestre 2025
Tranche 1	Espaces publics îlot A Ilots A et B	2 ^{ème} trimestre 2025	2 ^{ème} trimestre 2028
Tranche 1b	Ilot D (partie pôle entrepreneuriat + espaces publics)	2 ^{ème} trimestre 2025	2 ^{ème} trimestre 2028
Tranche 2	Espaces publics Ilots C et D (partie logement)	3 ^{ème} trimestre 2027	2 ^{ème} trimestre 2032

Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération présentées dans le dossier de réalisation de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge permettent de présenter un bilan financier d'opération équilibré.

Le montant total des dépenses estimées est de 14 695 504 € HT. Ce montant comprend les dépenses relatives notamment à l'acquisition des fonciers, les études de maîtrise d'œuvre et autres honoraires techniques, les dépenses liées aux actions de communication et de mise en usage, les travaux d'aménagement des espaces publics, les frais financiers, de gestion, d'aléas et la rémunération de l'aménageur. Ce montant intègre les dépenses prévisionnelles liées à l'aménagement de la Gélina (offre variante annexe 27 du traité de concession), précision étant faite qu'à ce stade, la Ville d'Annemasse et l'aménageur ne disposent pas de l'ensemble des informations pour conforter et consolider cette enveloppe. Ce poste de travaux n'est ainsi pas inclus dans le programme des équipements publics. Plusieurs réunions doivent avoir lieu pour fiabiliser le budget et doivent aboutir à des accords entre de multiples acteurs : Ville d'Annemasse, Communauté d'Agglomération Annemasse–les Voirons Agglomération, SM3A et société CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER.

L'enveloppe de 1 135 100 € HT prévue pourra ainsi être amenée à évoluer à la hausse comme à la baisse et fera l'objet d'une modification du dossier de réalisation et du programme des équipements publics.

Le détail des dépenses est le suivant :

DEPENSES (en € HT)	Données		Montant prévisionnel
	Quantité / Assiette	Prix unitaire / Pourcentage	en € HT
Etudes			490 000
Etudes urbaines coordination			40 000
Plan guide - Approfondissement			65 000
Fiches de lots			20 000
Etudes mobilité			10 000
Etudes environnementales			45 000
ESSP / CSIS			25 000
Etudes géotechniques			25 000
AMO Mise en usage			20 000
Labellisation EcoQuartier			50 000
Actions de communication			100 000
Provisions pour études complémentaires			40 000
Acquisition/Foecier			5 082 158
Acquisitions terrains aux bailleurs			100 000
Acquisition terrains commune (écoquartier)			4 555 000
Prévisionnel complément de prix (protocole de commercialisation)			303 368
Frais d'acquisitions			83 790
Provision pour surcoût foncier			40 000
Travaux d'équipement			6 781 949
Libération des esprises (tranches 1 et 2)			262 300
Travaux éventuels de dépollution			100 000
<i>Sous total travaux complémentaires à la demande du concédant (tranches 1 et 2)</i>			<i>135 763</i>
Terrassements / VRD			60 300
IRVE			15 000
Vidéo protection			55 945
Maîtrise d'œuvre (6%)			4 528
<i>Sous total travaux d'aménagement tranche 1</i>			<i>3 093 704</i>
Travaux préparatoires et divers			185 700
Terrassements / VRD			482 900
Courants forts extérieurs			209 130
Hydraulique			115 600
Revettements et bordures			940 974
Mobilier urbain et maçonnerie			589 100
Plantations			232 800
Passerelles			337 500
<i>Sous total travaux complémentaires à la demande du concédant (branche 1)</i>			<i>16 032</i>
Balade urbaine et peinture			2 625
Abris vélos couverts			10 000
Panneau pédagogique			2 500
Maîtrise d'œuvre (6%)			907
<i>Sous total travaux d'aménagement tranche 2</i>			<i>1 601 700</i>
Travaux préparatoires et divers			107 200
Terrassements / VRD			62 765
Courants forts extérieurs			35 480
Hydraulique			82 600
Revettements et bordures			958 555
Mobilier urbain et maçonnerie			123 100
Plantations			232 000
<i>Sous total travaux complémentaires à la demande du concédant (branche 2)</i>			<i>121 419</i>
Plus value légitime coulé (jeux enfants)			104 696
Balade urbaine et peinture			7 350
Panneau pédagogique			2 500
Maîtrise d'œuvre (6%)			6 873
<i>Prévisionnel des travaux d'aménagement de la Odéine (offre variante -annexe 2/ traité de concession)</i>			<i>1 126 100</i>
Provisions,Aléas imprévus sur travaux	montant travaux	5%	265 931
Actualisations, révisions de prix			50 000
Honoraires techniques			503 000
Honoraires Coordination sécurité santé			25 000
Etudes de sols sur lots TAB			20 000
Honoraires Géomètre			40 000
Architecte/Urbaniste en chef			30 000
A.M.O Développement durable			50 000
A.M.O Maîtrise d'usage			50 000
Maîtrise d'œuvre/Travaux			288 000
Frais Financiers			647 320
Frais financiers sur découvert CT			55 058
Intérêts sur emprunt N°1			562 262
Provision pour fluctuations taux			30 000
Rémunérations aménageur			1 106 077
Rémunération sur recettes / Honoraires gestion	CA TTC	7%	1 106 077
Frais divers			85 000
Impôts et taxes			25 000
Marge / Provision pour dépenses imprévues			60 000
DEPENSES TOTALES EN € HT			14 695 504

Le montant total estimatif des recettes est de 15 350 465 € HT. Les recettes sont principalement perçues grâce à la vente des charges foncières aux promoteurs pour un montant de 13 372 816 € HT. Il est à noter une participation complémentaire du concédant à hauteur de 1 408 314 € HT intégrant 273 214 € HT de demandes de travaux complémentaires pour l'aménagement des espaces publics et les dépenses prévisionnelles liées à l'aménagement de la Géline à hauteur de 1 135 100 € (Offre variante – annexe 27 du traité de concession)

Le détail des recettes est le suivant :

RECETTES (en € HT)	Données		Montant prévisionnel
	Quantité / Assiette	Prix unitaire / Pourcentage	en € HT
Ventes de charge foncière	m² SDP	Prix/m² SDP	13 422 816
Charge foncière ilot A accession libre	3454	790	2 728 660
Charge foncière ilot A (logements inclusifs et BRS)	1020	300	306 000
Charge foncière ilot B accession sociale ou BRS	2414	543	1 310 802
Charge foncière ilot B accession libre	4767	830	3 956 610
Charge foncière ilot C Accession sociale ou BRS	1558	543	845 994
Charge foncière ilot C Accession libre	2325	790	1 836 750
Charge foncière ilot D accession libre	2380	900	2 142 000
Charge foncière ilot B Commerces et RDC actifs	200	205	41 000
Charge foncière Mission locale, locaux associatifs (800m ² ML - 200 m ² LA)	1000	205	205 000
<i>PM : Charge foncière ilot D pôle de l'entrepreneuriat</i>	500		50 000
<i>PM : Action logement</i>	4420		0
A la charge du concédant	%	Forfait	1 408 314
Travaux complémentaires à la demande et à la charge du concédant			273 214
participation reversement autres financeurs			0
participation d'équilibre			0
Prévisionnel des travaux d'aménagement de la Géline (offre variante -annexe 27 traité de concession)			1 135 100
Participations constructeurs	%	Forfait	319 335
Action logement			0
Prévisionnel complément de prix (protocole commercialisation)			319 335
Subventions	%	Forfait	200 000
Subventions : agence de l'eau...			150 000
Subvention ANRU			50 000
Produits financiers	%	Forfait	0
Produits financiers			0
Autres recettes financières			0
DEPENSES TOTALES EN € HT			15 350 465

Ceci étant exposé,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles R.311-7 et suivants,

Vu la délibération n° DEL2021_090 du 1^{er} juillet 2021 clôturant la procédure de concertation dans le cadre du projet de création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) EcoQuartier de Château Rouge,

Vu la délibération n° DEL2021_139 du 9 septembre 2021 approuvant notamment le dossier de création de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge ainsi que le programme prévisionnel du plan urbain et des constructions,

Vu la délibération n° DEL2022_123 du 7 juillet 2022 arrêtant le bilan de la concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) en vue de la réalisation du projet d'EcoQuartier / Rectification de la délibération n°DEL2021_090 du 1er juillet 2021,

Vu la délibération n° DEL2022_124 du 7 juillet 2022 approuvant la réalisation de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge par voie de concession d'aménagement et autorisant le lancement de la consultation en vue de la désignation du concessionnaire chargé de l'aménagement,

Vu la délibération n°DEL2023_136 du 5 juillet 2023 approuvant l'attribution de la concession de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge à CREDIT MUTUEL AMENAGEMENT FONCIER,

Vu le traité de concession signé le 21 juillet 2023,

Vu la délibération n°DEL2024_00008 du 25 janvier 2024 approuvant l'avenant 1 portant sur la modification de l'article 5.2 de la concession d'aménagement,

Vu le dossier de réalisation de la ZAC EcoQuartier Château Rouge, tel que présenté au conseil municipal,

Considérant qu'il convient d'approuver le dossier de réalisation afin de mettre en œuvre la concession d'aménagement de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge,

Le conseil municipal,

- entendu l'exposé du rapporteur,
- après en avoir délibéré, à l'unanimité des votants,

Pour	Contre	Abstention	N'a pas pris part au vote
30	0	0	0

DÉCIDE :

- d'approuver la réalisation de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge selon les modalités figurant dans le dossier de réalisation, tel que présenté au conseil municipal,

- d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC EcoQuartier de Château Rouge, établi conformément à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme, et tel que présenté au conseil municipal,

- d'autoriser M. le Maire ou son représentant à procéder à la signature de tout acte y afférent et à accomplir toutes les formalités nécessaires à sa mise en œuvre,

- d'autoriser M. le Maire ou son représentant à procéder, conformément à l'article R 311-9 du code de l'urbanisme, aux mesures de publicité et d'information nécessaires au caractère exécutoire de la présente délibération.

Le Maire certifie le caractère exécutoire des présentes par l'accomplissement des formalités de contrôle de légalité.

Secrétaire de séance

Maire