

8.4 Aménagement du territoire
Concession d'aménagement du « Quartier de la gare »
Cession des parcelles AN 32, AN 33 et d'une partie des parcelles AN 31 et AN 245

Le Président de la Communauté de Communes du Genevois,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales, et notamment ses articles L. 5211-10 et L. 1311-9,
Vu le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment son article L. 2141-1,
Vu le Code de la voirie, et notamment son article L. 112-8,
Vu la délibération n°20200708_cc_adm57 relative au procès-verbal d'élection du Président, des Vice-Présidents et des autres membres du Bureau en date du 8 juillet 2020,
Vu la délibération n°20200720_cc_adm95 du Conseil communautaire, en date du 20 juillet 2020, modifiée par délibération n°20220620_cc_adm96 du Conseil communautaire du 20 juin 2022, portant délégations de pouvoirs du Conseil au Bureau communautaire et au Président, et notamment décider de la cession de gré à gré de bien mobiliers et immobiliers jusqu'à 40 000 € H.T., hors frais d'actes de procédure.,
Vu la décision n°2022-111, en date du 12 décembre 2022, constatant la désaffectation et prononçant le déclassement des parcelles AN 31a, 32a, 32b, 33a, 33b, 245a et 245c ;
Vu le Traité de Concession d'Aménagement et ses annexes notifié à Bouygues Immobilier le 10 janvier 2020 ;
Vu l'avenant n°1 au Traité de Concession d'Aménagement notifié à l'Aménageur le 9 mai 2022, ayant pour objet d'acter les évolutions du projet d'aménagement suite aux études de faisabilité et d'Avant-Projet,
Vu la convention de Projet Urbain Partenarial, exécutoire depuis le 1er août 2022,
Vu le projet de plan de division joint en annexe,
Vu l'avis des Domaines, en date du 13 décembre 2022,

Considérant :

- Que la Communauté de Communes du Genevois et la Ville de Saint-Julien-en-Genevois portent, dans le respect de leurs compétences respectives, le projet d'aménagement du « Quartier de la gare » situé sur la Commune de Saint-Julien-en-Genevois. Que ce projet global de réaménagement s'étend sur deux secteurs distincts :
 - le quartier de la Gare, à proprement dit, issu du renouvellement urbain des tenements compris entre l'avenue de la Gare, la route d'Annemasse et les voies ferrées,
 - le secteur de Perly, en lieu et place de l'actuel parking-relais,
- Qu'aux termes d'une procédure de mise en concurrence, la ville de Saint-Julien-en-Genevois et la CCG ont attribué, par un traité de concession notifié le 10 janvier 2020, l'aménagement du « Quartier de la gare » l'entreprise Bouygues Immobilier. Un premier avenant, notifié le 09 mai 2022, a ensuite permis de faire évoluer le traité sur une pluralité d'aspect, dont le phasage de l'opération,
- Qu'en application des stipulations du Traité de Concession, la participation financière de la CCG consiste notamment en l'apport de foncier en contrepartie des équipements publics réalisés par l'Aménageur en lieu et place de la Collectivité, évalué à un montant global de 11 090 000 € HT, dont 3 090 000 € HT concernant les parcelles à céder sur le périmètre du secteur gare, soit un prix de 320, 24 €/m² pour une emprise totale à céder de 9 649 m².
- Que, dans le cadre de la tranche 1 du projet, qui comprend la réalisation du Pôle d'Echanges Multimodal, un bâtiment de bureaux, un hôtel et des commerces, un permis de construire a été

déposé le 30 juin 2022 ; qu'afin de permettre la réalisation de cette tranche, la CCG doit céder une emprise de 131 m² correspondant aux parcelles cadastrées AN32 et AN 33 ainsi qu'une partie des parcelles cadastrées AN31 et AN 245 qui sont situées sur l'emprise du projet, conformément à ses engagements contractuels et le projet de plan de division suivant :

Dénomination des parcelles avant division	Dénomination des parcelles issues du plan de division	Superficie en m ²
AN 31	31a	23 m ²
AN 32	32a	23 m ²
AN 32	32b	24 m ²
AN 33	33a	30 m ²
AN 33	33b	1 m ²
AN 245	245a	29 m ²
AN245	245c	1 m ²

- Que par décision n° 2022-111, en date du 12 décembre 2022, il a été constaté la désaffectation et le déclassement des parcelles à céder ; qu'elles font donc désormais partie du domaine privé de la CCG ;
- Que les propriétaires riverains des voies du domaine public ont une priorité pour l'acquisition des parcelles situées au droit de leur propriété et déclassées par suite d'un changement de tracé de ces voies ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ; que les propriétaires riverains des délaissés de voirie issus du redressement de l'avenue Louis Armand se trouvent être la Communauté de Communes du Genevois et la Commune de Saint-Julien-en-Genevois, elles-mêmes vendeurs de tènements riverains auxdits délaissés de voirie ; que ce droit est ainsi inopérant ;
- Que le service des Domaines, par avis en date du 13 décembre 2022, estime les biens à céder à un montant de 2 780 € HT, soit un prix de 20 €/m²; que l'écart par rapport aux montants du traité s'explique par la faible superficie de l'emprise à céder à ce stade qui correspond à des délaissés de voirie ;
- Que le compromis de vente, prévoit que le prix est arrêté symboliquement à l'euro (soit UN (1) EURO SYMBOLIQUE) de façon à assurer la publicité dudit acte au sein du Service de la Publicité Foncière compétent.
- Que le compromis de vente est soumis à plusieurs conditions suspensives, dont notamment :
 - Le caractère définitif des actes actant la désaffectation
 - L'obtention par l'acquéreur d'un permis de construire valant division autorisant la réalisation d'un équipement avec une surface de plancher minimale de 6 723 m² intégrant :
 - * Un programme d'hôtellerie comprenant les services liés à l'hôtel ainsi que des commerces en rez-de-chaussée,
 - * Un programme mixte comprenant un bâtiment parking de 534 places et un bâtiment de bureaux comprenant des commerces et une consigne vélos en rez-de-chaussée,
 - * Des espaces publics réalisés autour des bâtiments,
 - L'absence de tout recours et de toute procédure en retrait ou en annulation dans les délais de recours définis par le Code de l'urbanisme,
 - Qu'il serait nécessaire de lever des servitudes grevant les biens cédés, notamment une servitude de passage piétons et véhicules et une servitude *propter rem* au bénéfice de la SNCF ;
 - Que le compromis de vente comprend la condition essentielle et déterminante suivante : que les parcelles bâties cadastrées AK 195, AK 196 et AK 200 ont été notamment utilisées aux fins de plateforme de stockage de sel de déneigement, de parking pour engin et véhicule du service de la voirie, ainsi qu'un logement et existence de cuves à fioul et à gas-oil servant à desservir des pompes destinées à alimenter les engins de la voirie en gas-oil ; qu'il sera procédé dans le délai de cinq mois à compter de la signature du compromis de vente à une analyse de sol

destinée à définir l'ampleur de la pollution ainsi que le coût de son traitement ; que l'acquéreur fera son affaire personnelle de toute pollution révélée par cette analyse dont le coût de traitement serait inférieur ou égal à la somme de 20 000,00 € , que s'il s'avère que le coût de traitement de la pollution révélée par ladite analyse est supérieur à la somme de 20 000,00 €, les Parties se concerteront dans le mois suivant la notification des résultats d'analyse ; qu'à défaut d'accord dans ce délai d'un mois sur les suites à donner, le compromis sera résolu de plein droit si bon semble à l'une des Parties ;

DECIDE

Article 1 : d'approuver la cession à titre gratuit des parcelles section AN 31a, 32a, 32b, 33a, 33b, 245a, 245c, situées sur la Commune de Saint-Julien-en-Genevois, représentant une superficie d'environ 131 m², à Bouygues Immobilier, dans les conditions définies ci-dessus.

Article 2 : de signer les documents nécessaires à l'exécution de la présente décision, notamment le compromis de vente et l'acte authentique à venir ainsi que toutes pièces afférentes et nécessaires à cette mutation.

Archamps, le 19 décembre 2022
Le Président, Pierre-Jean CRASTES

Le Président certifie le caractère exécutoire
de cette décision télétransmise en Préfecture
le
et publiée le



La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux adressé au Président ou d'un recours en excès de pouvoir devant le tribunal administratif de Grenoble dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou sa notification.