



## EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

----

74240

---

2025.42

**Projet  
d'opération  
d'aménagement  
urbain multi-sites  
« Les Feux Follets  
- Libération » :  
définition de  
l'objet et des  
caractéristiques  
de l'opération,  
approbation du  
recours à une  
concession  
d'aménagement  
et précision sur  
les modalités de  
sélection d'un  
futur opérateur  
concessionnaire**

### L'AN DEUX MIL VINGT CINQ, LE 31 MARS

Le Conseil municipal de la commune, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie – annexe Pavillon Stéphane Hessel, sous la présidence de Monsieur Antoine BLOUIN, Maire.

**Nombre de conseillers municipaux en exercice : 33**

**Date de convocation du Conseil municipal : 25 mars 2025**

**Etaient présents :** Monsieur BLOUIN, Maire, Mesdames et Messieurs BOSLAND – VINCENT – CROISIER – PASSAQUAY – ANCHISI – FIGUIÈRE – MAITRE – SIMON – PIERRE – KAMANDA – CURTIL – PIGNY A. – PIGNY R. – FOURNIER – SIMULA – CORNEC – CHARPENTIER-LOMBARD – CHAPPEL – BARBOTIN – PRADAS – ABDALLAH- DEGUIN – RUIZ – GHERSIN

**Etaient absents représentés :** Procuration de Yannick LE PRIOL à Maurice SIMON, de Françoise MAGDELAINE à Odette MAITRE

**Etaient absents excusés :** Mesdames et Messieurs Guy PATRIS, Denis JUGET, Françoise MULLER, Daniel FAVARIO, Anne FAVRELLE, Florence CLERICI

**Secrétaire de séance :** Jean-Guy FOURNIER

### I. Contexte de l'opération d'aménagement urbain multi-sites

La présence de la copropriété « Les Feux Follets », une des plus dégradées du département de la Haute-Savoie, a conduit la commune de Gaillard à s'interroger sur l'opportunité de mener un projet d'aménagement urbain sur son territoire. Depuis plusieurs années, la copropriété « Les Feux Follets » de 199 logements souffre d'un vieillissement important des bâtiments, d'une dégradation des logements existants et d'une forte présence de délinquance. La commune de Gaillard tente depuis 2017 d'obtenir la maîtrise foncière du site et est actuellement propriétaire de 104 logements et 7 garages, soit 51 % des biens de la copropriété. C'est dans ce contexte que la commune de Gaillard entend mener un projet de recyclage foncier total de cette copropriété, en souhaitant engager une opération d'aménagement sur deux sites stratégiques qui s'articulent autour d'un axe central de la commune de Gaillard :

- secteur « Les Feux Follets » : la copropriété privée dégradée « Les Feux Follets » et les bâtiments communaux attenants (crèche, épicerie solidaire et local associatif)
- secteur « Libération » : la friche urbaine ayant accueilli l'école de musique et le réseau d'assistantes maternelles

Des multiples études ont ensuite défini l'objet ainsi que les caractéristiques de l'opération d'aménagement urbain multi-sites.

Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) identifie la commune comme une centralité urbaine relais à conforter, ce qui implique la poursuite d'un développement de l'offre en logements et équipements et services communaux. Le projet vise la réalisation d'environ 250 à 300 logements, la reconstruction de la crèche municipale et la création d'une maison d'assistants maternels (MAM).

Ce projet d'aménagement intègre les objectifs suivants :

- Lutte contre l'habitat dégradé et amélioration de la sécurité publique

- Renouvellement du parc résidentiel avec création de logements plus grands, diversifiés et adaptés aux besoins de la population locale
- Création de logements sociaux sur la commune de Gaillard
- Renouvellement urbain autour de l'axe rue de la Paix / rue de la Libération notamment par la création de logements plus grands, diversifiés et adaptés aux besoins de la population locale
- Dynamisation du deuxième axe structurant de la ville de Gaillard en effaçant les ruptures urbaines
- Renforcement de la mixité fonctionnelle avec la réalisation de nouveaux locaux pour accueillir la crèche existante et la création d'une maison d'assistantes maternelles (ou relais d'assistantes maternelles) en favorisant le développement du quartier
- Amélioration de la sécurité publique en supprimant une poche de délinquance
- Suppression de passoires énergétiques par la construction des logements neufs répondant aux nouvelles normes en vigueur

Le périmètre de l'opération d'aménagement est annexé à la présente délibération.

En application de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme, cette opération a fait l'objet d'une concertation publique du 09 septembre au 25 octobre 2024 selon les modalités fixées par la délibération N° 2024-57 du 08 juillet 2024 du conseil municipal. Le bilan de cette concertation a été arrêté par délibération du conseil municipal du 16 décembre 2024 n°2024-94.

Par une délibération du 3 février 2025 N°2025-6, le Conseil municipal a aussi approuvé un dossier d'enquête publique et un dossier d'enquête parcellaire en vue d'obtenir un arrêté déclarant d'utilité publique l'opération d'aménagement ainsi qu'un arrêté de cessibilité.

## I. Caractéristiques principales de l'opération d'aménagement

Le programme prévisionnel se décline comme suit :

- **Intervention :** démolition intégrale des bâtiments existants et reconstruction
- **Logements :** construction d'environ 250 à 300 unités tenant compte de la règle des trois tiers du PLH d'Annemasse Agglo (logement locatif social, logement abordable et logement libre)
- **Equipements publics :** création d'une maison d'assistantes maternelles (MAM) sur le site « Les Feux Follets » (LFF), construction d'une crèche municipale de 49 berceaux au total sur le site « Libération » (LIB)
- **Stationnement :** construction de la majorité des parkings en sous-sol sur les deux secteurs ;
- **Environnement et aménagement extérieur :** refonte des espaces verts et extérieurs, cheminements internes raccordés au réseau existant, maintien d'un cheminement doux sur le site « Libération »
- **Phasage :** réalisation du projet par plusieurs phases selon la maîtrise foncière acquise

Compte tenu de l'ampleur et de la complexité technique, financière et juridique de ce projet, la commune de Gaillard entend recourir à une concession d'aménagement et confier la réalisation de cette mission à un opérateur conformément aux dispositions de l'article L. 300-4 du Code de l'urbanisme. L'opérateur retenu assumera les risques techniques et financiers liés au projet tout en respectant les orientations fixées par la collectivité.

## II. Durée prévisionnelle de la concession

Au regard du calendrier prévisionnel des travaux et de l'estimation de la durée de la commercialisation, le contrat de concession sera conclu pour une durée de 6 ans à compter de sa date de prise d'effet. La concession d'aménagement pourra être prolongée par les parties si le concessionnaire

n'a pas achevé les missions qui lui ont été confiées, dans les conditions prévues dans le traité de concession.

### **III. Montant de la concession**

Le concessionnaire devra assumer un risque économique conformément aux dispositions de l'article R. 300-4 du Code de l'urbanisme et se rémunèrera sur les produits de la vente des terrains situés dans le périmètre de la concession. Les produits estimés de la concession d'aménagement représenteront une valeur supérieure au seuil de 5 538 000 € HT prévu à l'annexe n°2 du Code de la commande publique.

### **IV. Missions confiées au concessionnaire**

Afin d'assurer l'opération, le concessionnaire sera en charge des missions suivantes :

- Maitriser le foncier de l'opération : le concessionnaire devra acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie d'expropriation, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'opération. Il doit indemniser et/ou reloger tous les occupants restants (y compris les biens squattés), ou autres bénéficiaires de droits. Il assurera la gestion locative des biens, procédera à leur sécurisation et le cas échéant aux expulsions nécessaires.
- Réaliser toutes les études nécessaires à la réalisation de l'opération : le concessionnaire doit procéder à la réalisation de toutes les études nécessaires à la réalisation de l'opération. Il pourra notamment proposer au concédant toute modification du programme qu'il jugerait nécessaire, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage de l'opération : le concessionnaire doit mettre en état et aménager les sols, démolir les bâtiments existants, réaliser les travaux d'équipement publics et l'aménagement des terrains destinés à être remis au concédant ainsi qu'aux concessionnaires de service public. Le concessionnaire doit passer les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre, de travaux et tout autre contrat nécessaire à la réalisation de l'opération.
- Accomplir l'ensemble des démarches administratives nécessaires : le concessionnaire doit élaborer, ou faire élaborer, l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires pour la réalisation de l'opération. Il est tenu de respecter la réglementation en vigueur et notamment les dispositions du Code de l'urbanisme, du Code de l'environnement, du Code de la construction, du plan local d'urbanisme de la commune de Gaillard, de l'arrêté du 31 août 2021 concernant les établissements d'accueil des jeunes enfants. Le concessionnaire doit également réaliser toutes les démarches administratives / judiciaires nécessaires et procéder au règlement des litiges liés à l'opération (référé préventif si opportun etc...).
- Assurer la commercialisation de l'opération : le concessionnaire doit définir les modalités de valorisation des terrains ou droits réels à valoriser. Il peut céder, louer ou concéder les terrains aménagés ou les bâtiments réalisés ou les droits à bâtir.
- Fournir les documents nécessaires au contrôle technique, comptable et financier exercé par le concédant : le concessionnaire doit fournir chaque année et au plus tard dans le mois suivant la date anniversaire du contrat, un compte rendu financier. Le concessionnaire doit tenir à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie.
- Assurer la conduite générale de l'opération : assurer le respect des prescriptions urbaines / architecturales / environnementales fixées par le concédant, mobiliser les financements les plus appropriés, assurer la coordination avec les différents intervenants, assurer le suivi, le contrôle technique et financier des travaux d'aménagements et d'équipements, assurer la gestion administrative, technique, financière

et comptable de l'opération, effectuer l'ensemble des tâches indispensables à l'achèvement de l'opération, assurer en tout temps une complète information du concédant.

#### **V. Etapes de la procédure de passation de la consultation**

La procédure de consultation se déroulera de la façon suivante :

1. La présente délibération du lancement de la consultation
2. Publication d'un avis de concession
3. **Phase « candidature » :**
  - Les candidats disposeront d'un délai de 33 jours calendaires pour remettre leurs candidatures
  - La commission de concession d'aménagement donnera un avis sur les candidats à retenir pour la phase « offre »
  - Un maximum de 5 candidats seront retenus pour la phase offre, étant entendu qu'il n'y a pas de nombre minimum
4. **Phase « offre » :**
  - Transmission aux soumissionnaires retenus du Dossier de Consultation (DCE) en phase « offre »
  - Visite des lieux avec les soumissionnaires
  - Remise d'une offre initiale par les soumissionnaires. Le délai de remise des offres est fixé à 95 jours calendaires
  - Avis de la commission de concession d'aménagement sur les offres initiales
5. **Eventuelle phase « négociation » :** La commune de Gaillard pourra décider de mener des négociations avec un ou plusieurs soumissionnaires. Un nouvel avis de la commission de la concession est demandé à la fin de la phase de négociation.
6. **Sélection finale et désignation du lauréat concessionnaire :** Délibération du Conseil municipal au vu de l'avis de la commission sur le choix du concessionnaire ainsi que sur le projet de contrat de concession d'aménagement.
7. Information des candidats évincés, courrier de rejet, publication de l'avis d'attribution.

#### **VI. Critère de choix des candidatures**

La commune de Gaillard sélectionnera les candidats admis à remettre une offre sur la base des critères suivants et de la pondération :

- Capacités techniques du candidat : pondéré à 30 %
- Aptitude professionnelle du candidat : pondéré à 30%
- Capacités financières du candidat : pondéré à 40 %

#### **VII. Critères de choix des offres**

La commune de Gaillard sélectionnera l'offre économiquement la plus avantageuse sur la base des critères suivants et de la pondération :

##### **1. Economie de projet : noté sur 20 pondéré à 40 %**

L'appréciation du critère sera menée sur la base des sous-critères suivants :

- L'analyse critique du bilan prévisionnel
- La performance du bilan d'aménagement
- Le coût des équipements en VEFA
- Les conditions de paiements

## **2. Qualité du projet d'aménagement : noté sur 20 pondéré à 30 %**

L'appréciation du critère sera menée sur la base des sous-critères suivants :

- La compréhension du projet et des enjeux
- La qualité de l'approche urbanistique
- La qualité environnementale du projet appréciée au regard des propositions et engagements du concessionnaire en termes de développement durable et de performances énergétiques
- La qualité technique et fonctionnelle des projets proposés pour les équipements publics

## **3. Modalités juridiques et planning : noté sur 20 pondéré à 10 %**

L'appréciation du critère sera menée sur la base des sous-critères suivants :

- Les modalités et conditions d'acquisition des terrains inclus dans le périmètre de l'opération
- Le planning prévisionnel pour l'acquisition du foncier, la réalisation des travaux, la cession des terrains aménagés et la réalisation des programmes immobiliers, ainsi que les engagements sur les délais de réalisation pour chaque étape

## **4. Relogement : noté sur 20 pondéré à 10 %**

L'appréciation du critère sera menée sur la base des sous-critères suivants :

- Démarche, modalités et moyens techniques et humains associés à la mise en œuvre du relogement par le concessionnaire
- Le planning prévisionnel des démarches à engager pour libérer les lots de la copropriété « Les Feux Follets »

## **5. Gouvernance de projet : noté sur 20 pondéré à 10 %**

L'appréciation du critère sera menée sur la base des sous-critères suivants :

- L'aptitude à conduire l'opération d'aménagement projetée (moyens humains affectés à l'opération, capacité à mener à bien une opération complexe, expérience et référence...)
- Le dispositif de gouvernance proposé
- La méthode de concertation appréciée au regard de la méthode de coproduction, des moyens techniques et de l'accompagnement humain
- Les modalités de coordination proposées entre l'aménageur et la collectivité

**Vu** le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 300-4, R. 300-4 à R. 300-11 ;

**Vu** les dispositions du Code de la commande publique applicables aux concessions ;

**Vu** la concertation publique qui s'est déroulée du 09 septembre au 25 octobre 2024 inclus avec approbation du bilan de la concertation par la délibération N°2024-94 du 16 décembre 2024 portant sur le bilan de la concertation ;

**Vu** l'avis de la MRAe N° 2024-ARA-KKP-5310 du 09 septembre 2024 portant sur l'opération d'aménagement urbain « Les Feux Follets – Libération » ;

### **LE CONSEIL MUNICIPAL,**

après en avoir délibéré par 27 voix pour (Mmes et MM. BLOUIN – BOSLAND – VINCENT – CROISIER – PASSAQUAY – ANCHISI – FIGUIÈRE – MAITRE – SIMON – PIERRE – KAMANDA – CURTIL – PIGNY A. – PIGNY R. – FOURNIER – SIMULA – CORNEC – CHARPENTIER-LOMBARD – CHAPPEL – BARBOTIN – LE PRIOL – MAGDELAINE – PRADAS – ABDALLAH- DEGUIN – RUIZ – GHERSIN)

**Article 1 :** **APPROUVE** les enjeux et caractéristiques de l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération ».

**Article 2 :** **APPROUVE** le recours à une concession d'aménagement pour la réalisation de l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets – Libération » sur le territoire communal de Gaillard.

**Article 3 :** **APPROUVE** le lancement d'une procédure de mise en concurrence visant à sélectionner un concessionnaire selon les modalités de publicité et de mise en concurrence définies ci-dessus.

**Article 4 :** **APPROUVE** la liste des missions du concessionnaire.

**Article 5 :** **APPROUVE** la liste de critères de sélection des candidatures et de sélection des offres.

**Article 6 :** **AUTORISE** Monsieur le Maire à lancer la consultation et à accomplir toutes les formalités nécessaires (y compris la signature de documents nécessaires) à la mise en œuvre de la bonne exécution de cette procédure de la consultation.

**Article 7 :** **APPROUVE** l'inscription au budget de la collectivité des dépenses nécessaires à la mise en œuvre de la procédure de consultation.

**Article 8 :** La présente délibération peut, dans un délai de deux mois à compter de sa notification, faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Grenoble, 2 place de Verdun, BP 1135 - 38022 Grenoble Cedex - Tél : 04 76 42 90 00 Courriel : [greffe.ta-grenoble@juradm.fr](mailto:greffe.ta-grenoble@juradm.fr) ou par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr), dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

**FAIT et DELIBERE EN MAIRIE**, les jours, mois et an que dessus

Au registre sont les signatures

Pour copie conforme

Le Maire,  
Antoine BLOUIN

Le Secrétaire de séance,  
Jean-Guy FOURNIER



Délibération devenue  
exécutoire compte tenu :

- de sa réception en Sous-  
préfecture le :

02/04/2025

- de sa mise en ligne le :

02/04/2025



# Concession d'aménagement

## Opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets - Libération »

---

Document programme

# Sommaire

<b>1. Contexte de l'opération</b>	<b>3</b>
1.1 La commune	3
1.2 Les sites	4
1.3 Le contexte historique et territorial	4
1.4 Les objectifs du projet	5
<b>2. Caractéristiques essentielles de la concession</b>	<b>6</b>
2.1 Objectifs de la concession d'aménagement	6
2.2 Limites de prestations du concessionnaire	6
2.3 Missions du concessionnaire	6
2.4 Durée de la concession	8
2.5 Principes de financement de l'opération	8
2.6 Taxes applicables	8
<b>3. Etendue de l'opération</b>	<b>9</b>
3.1 Objectifs et principes d'aménagement	9
3.2 Demandes et exigences	10
3.2.1 volet foncier	10
3.2.2 volet urbain et architectural	10
3.2.3 volet programmatique	13
3.2.4 volet énergétique et environnemental	14
<b>4. Principales conditions de mise en œuvre de l'opération</b>	<b>14</b>
4.1 Acquisitions foncières et relogement	14
4.2 Voies et réseaux	15
4.3 Conception du projet	15
4.4 Réalisation de l'opération	15
4.5 Financement	15

# 1. Contexte de l'opération

## 1.1 La commune de Gaillard

Située à mi-parcours entre Annemasse et Genève, la commune de Gaillard est intégrée dans le Pôle Métropolitain du Genevois Français. Elle bénéficie à ce titre de la dynamique économique transfrontalière, plus de la moitié de la population active travaillant en Suisse.



La commune de Gaillard est intégrée à la communauté d'agglomération Annemasse Agglo Les Voirons. Avec ses 11 000 habitants (INSEE 2022), la commune représente ainsi environ 11 % des 96 000 habitants de l'agglomération.

Par son dynamisme, la commune accueille sur son territoire de nombreux équipements et services organisés en direction de la population.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) identifie la commune de Gaillard comme une centralité urbaine relais à conforter, ce qui implique la poursuite d'un développement de l'offre de logements et des équipements et services communaux.

Le territoire de Gaillard bénéficie d'une localisation stratégique avec une entrée et une sortie d'autoroute (A40 et A41), à 10 km de l'aéroport international de Genève, à 4 km de la gare SNCF d'Annemasse et 7 km de la gare CFF de Genève.

La situation du territoire, dans la plaine de l'Arve, face au bois de Vernaz, offre une qualité paysagère et une diversité des milieux naturels.

## 1.2 Les sites

La commune de Gaillard souhaite engager un aménagement urbain d'ensemble sur deux secteurs :

- **« Les Feux Follets »** : copropriété privée dégradée située 18 rue de la Paix et bâtiments communaux attenants, situés au 2 rue du Martinet. La copropriété « Les Feux Follets » est un ensemble de bâtiments comprenant 199 logements, principalement des studios de petite taille.

- **« Libération »**, friche urbaine inoccupée composée de deux parcelles, situées au 33 rue de la Libération, voirie qui constitue un axe structurant entre le Nord et le Sud de la commune (celle-ci étant coupée par l'autoroute A 411 qui conduit à Genève). Cette rue se prolonge en ligne droite avec la rue de la Paix vers le Sud.

Ce projet d'aménagement urbain multi-sites est un levier pour dynamiser le fonctionnement urbain et social de ces secteurs qui bordent tous les deux l'axe constitué par la rue de la Libération et la rue de la Paix.



### 1.3 Le contexte historique et territorial

A partir de 2017, l'Etat et la commune de Gaillard ont été confrontés à une montée des signalements de délinquance urbaine et de dégradation des espaces intérieurs comme extérieurs des équipements communs de la copropriété « Les Feux Follets », tels que des incendies, accumulations de déchets ou la présence des marchands de sommeil.

Pour faire suite à l'engagement de l'Etat et d'Annemasse Agglo dans la réalisation des diagnostics techniques, financiers et sanitaires de la copropriété « Les Feux Follets », l'Agence Régionale de Santé (ARS) a réalisé une étude sanitaire. Confrontée à des enjeux de sécurité publique, la commune de Gaillard a cherché à intervenir dès 2017 dans la copropriété par des acquisitions de logements et dans le but de pacifier et sécuriser les lieux.

En février 2025, la collectivité s'était rendue propriétaire de 103 logements et de 7 garages, soit environ 51 % de la copropriété, pour une dépense publique d'environ 4 millions d'euros.

En parallèle de la démarche d'acquisition des logements, la commune de Gaillard a engagé depuis 2022 des réflexions sur le devenir de la copropriété et le potentiel d'intégration de celle-ci, dans un projet d'aménagement d'ensemble comprenant, en complément du secteur « Les Feux Follets », le secteur « Libération » afin de faciliter la mise en œuvre et le phasage de l'opération.

## 1.4 Les caractéristiques et objectifs de l'opération d'aménagement

La déclinaison des objectifs du projet « Les Feux Follets – Libération » est le résultat de plusieurs phases d'études menées par la commune de Gaillard, et notamment :

- Dans le cadre du POPAC 2016 - 2019, le prestataire URBANIS a réalisé une étude sur le fonctionnement de la copropriété des « Feux follets » ;
- En 2018-2019, le cabinet d'architecte Oberson a été chargé d'une étude d'évaluation architecturale et économique s'agissant des hypothèses de rénovation de la copropriété des « Feux follets ». Ce travail est ensuite complété par une étude d'analyse de scénarios par D2P Aménagement en juillet 2019 ;
- La commune de Gaillard se fait accompagner par une assistance de maîtrise d'ouvrage (AMO) depuis février 2022. Cette assistance a notamment eu pour objet de définir les modalités juridiques et opérationnelles d'une intervention sur la copropriété des « Les Feux Follets » ;
- Les deux sites de l'opération ont fait objet d'une analyse d'un cabinet de géomètre, en décembre 2023 sur le site « Les Feux Follets » et en septembre 2024 pour le site « Libération ».
- Deux études géotechniques G1 PGC ont été réalisées sur les deux sites en février 2024 sur « Les Feux Follets » et en novembre 2024 sur « Libération » ;
- En parallèle du travail de géomètre et de bureau d'études géotechnique, une étude d'intentions urbaines a été réalisée entre décembre 2023 et janvier 2024 sur le site « Les Feux Follets » ;
- En amont du dépôt de saisine de la MRAe Auvergne-Rhône-Alpes en juillet 2024, les deux sites ont fait objet d'un diagnostic « faune-flore-habitat » entre avril à juillet 2024 ;
- Une étude de programmation de la nouvelle crèche a été engagée par la commune de Gaillard depuis septembre 2024 ;
- Une étude d'enquête sociale (pré-diagnostic du fonctionnement social) de la copropriété « Les Feux Follets » a été également mandatée par la ville de Gaillard, et a eu lieu du mois d'octobre 2024 à janvier 2025.
- Enfin, la commune a engagé une concertation du public entre le 9 septembre 2024 et le 25 octobre 2024.

C'est au moyen de ces différentes études que la commune de Gaillard a pu définir l'objet ainsi que les caractéristiques de l'opération d'aménagement urbain multi-sites « Les Feux Follets-Libération ».

Les principaux invariants du projet urbain sont principalement axés sur une programmation immobilière et urbaine :

- **Equipements publics à conserver et à renforcer :**
  - transfert de la crèche du site « Les Feux Follets » vers le site « Libération » : 49 berceaux.
  - Implantation d'une MAM sur le secteur « Les Feux Follets » : 16 berceaux
- **Construction d'environ 250 à 300 logements**, avec une répartition des logements tenant compte de la règle des « trois tiers » du PLH Annemasse Agglo (logement social, logement abordable et logement libre) :
  - 210 à 250 logements sur le site « Les Feux Follets »

40 à 50 logements sur le site « Libération » A noter, la commune de Gaillard est favorable au dispositif du bail réel solidaire (BRS).

- **Forme urbaine :**
  - (18.000 m<sup>2</sup> à 20.000m<sup>2</sup> SDP au total)
- **Gestion du stationnement :** un niveau de stationnement souterrain à privilégier, sur les secteurs « Les Feux Follets » et « Libération ».

Le projet « Les Feux Follets – Libération » comporte ainsi plusieurs enjeux que l'on peut définir de la manière suivante :

- Dynamisation du centre-ville de Gaillard et de sa centralité urbaine
- Suppression de l'habitat dégradé et amélioration de la sécurité
- Création de logements sociaux et de logements plus grands que ceux existant dans la copropriété « Les Feux Follets » pour accueillir des familles
- Renforcer les équipements publics de la petite enfance
- Amélioration de la performance énergétique et environnementale des constructions

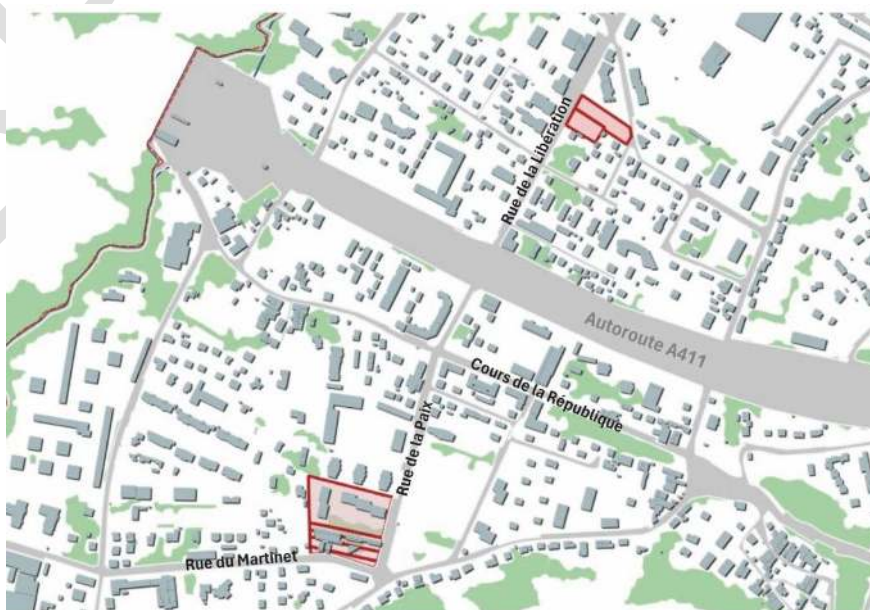
## 2. Caractéristiques essentielles de la Concession

### 2.1 Objectifs de la concession d'aménagement

Conformément aux articles L.300-4 et R.300-4 à R. 300-9 du code de l'urbanisme, la Commune de Gaillard souhaite transférer à un aménageur la réalisation de l'aménagement d'un périmètre urbain comprenant deux sites, « Les Feux Follets » et « Libération », dans le cadre d'une concession d'aménagement, conformément au programme et au périmètre définis par délibération du Conseil Municipal du 31 mars 2025 et développé aux points 2.2. et 3.2.3 ci-après.

### 2.2 Limites de prestations du concessionnaire

La concession portera sur l'aménagement des sites « Les Feux Follets » et « Libération », localisés sur le territoire de la commune de Gaillard. Le périmètre de la concession d'aménagement est présenté ci-dessous :



La concession portera sur une surface foncière d'environ 13 500 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Missions du concessionnaire

Le concessionnaire aura pour mission de réaliser, sous contrôle de la commune de Gaillard et en relation permanente avec elle, l'ensemble des tâches nécessaires à la réalisation de l'opération :

- Maitriser le foncier de l'opération : le concessionnaire devra acquérir la propriété, à l'amiable ou par voie d'expropriation, des biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés dans le périmètre de l'Opération. Il doit indemniser ou reloger les occupants, ou autres bénéficiaires de droits.
- Réaliser toutes les études nécessaires à la réalisation de l'Opération : le Concessionnaire doit procéder à la réalisation de toutes les études nécessaires à la réalisation de l'Opération. Il pourra notamment proposer au Concédant toute modification au Programme qu'il jugerait nécessaire, assortie des documents financiers prévisionnels correspondants.
- Assurer la maîtrise d'ouvrage de l'Opération : le Concessionnaire assure la maîtrise d'ouvrage de l'Opération. Il doit mettre en état et aménager les sols, démolir les bâtiments existants le cas échéant, réaliser les travaux d'équipement publics et l'aménagements des terrains destinés à être remis au Concédant ainsi qu'aux concessionnaires de service public.
- Le Concessionnaire doit passer les contrats d'études, de maîtrise d'œuvre, de travaux et tout autre contrat nécessaire à la réalisation de l'opération.
- Accomplir l'ensemble des démarches administratives nécessaires : le Concessionnaire doit élaborer, ou faire élaborer, l'ensemble des dossiers préalables aux autorisations nécessaires pour la réalisation de l'Opération. Il est tenu de respecter la réglementation en vigueur, et notamment les dispositions du code de l'urbanisme, du code de l'environnement, du code de la construction, du règlement du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gaillard, et de l'arrêté du 31 aout 2021 concernant les établissements d'accueil des jeunes enfants, etc. Le Concessionnaire doit également réaliser toutes les démarches administratives / judiciaires nécessaires, et procéder au règlement des litiges liés à l'Opération (référé préventif si opportun etc.).
- Assurer la commercialisation de l'Opération : le Concessionnaire doit définir les modalités de valorisation des terrains ou droits réels à valoriser. Il peut céder, louer ou concéder les terrains aménagés ou les bâtiments réalisés ou les droits à bâtir.
- Fournir les documents nécessaires au contrôle technique, comptable et financier exercé par le Concédant : le concessionnaire doit fournir chaque année et au plus tard dans le mois suivant la date anniversaire du contrat, un compte rendu financier comportant notamment en annexe :
  - a) Le bilan prévisionnel actualisé des activités, objet de la concession, faisant apparaître, d'une part, l'état des réalisations en recettes et en dépenses et, d'autre part, l'estimation des recettes et dépenses restant à réaliser ; avec des précisions sur les coûts d'aménagements, par nature et par poste : VRD, coûts concessionnaires, etc. ;
  - b) Le plan de trésorerie actualisé faisant apparaître l'échéancier des recettes et des dépenses de l'opération ;
  - c) Un tableau des acquisitions et cessions immobilières réalisées pendant la durée de l'exercice ;
  - d) Un suivi des contrats (MOE, entreprises, prestataires) avec mention des montants de base, des avenants, des dates de contractualisation, etc.

Le Concessionnaire doit tenir à jour, outre les documents comptables, des documents de gestion faisant apparaître les éventuelles difficultés et la situation de trésorerie.

- Assurer la conduite générale de l'opération :
  - a) Assurer le respect des prescriptions urbaines / architecturales / environnementales fixées par le Concédant ;
  - b) En lien étroit avec le Concédant, le Concessionnaire doit rechercher les subventions susceptibles d'être mobilisées, et accomplir toutes diligences en vue de les obtenir, notamment constituer les dossiers de demande, les déposer auprès des organismes financeurs ;
  - c) Avec l'accord préalable du Concédant, mobiliser les financements les plus appropriés à court et à moyen terme, ainsi que les financements publics mentionnés à l'article L. 300-5 du code de l'urbanisme, pour assurer le financement de l'Opération.
  - d) Le Concessionnaire doit assurer la coordination avec les différents intervenants à l'Opération et doit assurer la coordination de l'ensemble des actions nécessaires à la bonne fin de l'Opération.
  - e) Le Concessionnaire doit assurer le suivi, le contrôle technique et financier des travaux d'aménagements et d'équipements ainsi que de leurs délais de réalisation ; Il doit notamment informer, sans délai, le Concédant de tout retard constaté ou probable dans l'exécution de ses missions.
  - f) Le Concessionnaire doit assurer les tâches d'accueil des usagers et des habitants, et de promotion, communication et d'animation de l'Opération, et notamment mettre en œuvre des prestations d'animation et de communication en direction du public (administrés, riverains, etc.) visant à l'acceptation du Projet par la population.
  - g) Le Concessionnaire doit assurer la gestion administrative, technique, financière et comptable de l'Opération ;
  - h) Le Concessionnaire doit assurer l'ensemble des tâches relatives à la liquidation et à la clôture de l'Opération (administrative, juridique, technique, financière, fiscale...);
  - i) D'une manière générale, effectuer l'ensemble des tâches indispensables à l'achèvement de l'Opération, et assurer en tout temps une complète information du Concédant sur les conditions de son déroulement.

## 3. Etendue de l'opération

### 3.1 Objectifs et principes d'aménagement

L'étude d'urbanisme, de programmation et de composition urbaine du projet « Les Feux Follets Libération » a permis de décrire les enjeux du projet. Ces enjeux sont issus de nombreux échanges entre la commune et les acteurs locaux.

De ces enjeux sont nés plusieurs invariants qui ont pour objectif d'accompagner les ambitions du projet :

#### Pour le secteur « Les Feux Follets » :

1. Développer un programme immobilier majoritairement résidentiel, complété par une MAM de 16 berceaux
2. Développer une forme urbaine intégrée harmonieusement avec l'environnement du quartier
3. Préserver les marges de reculs vis-à-vis des terrains avoisinants
4. Aménager les espaces extérieurs restants de l'assiette foncière en ensemble végétalisé faisant écho à un cœur d'îlot
5. Mises en valeur des perspectives sur le grand paysage au sud



Légende

Zone d'actions (logements et équipement public)	Mise en valeur des espaces publics
Traitement paysager des retrais	Zone de retrait par rapport au voisinage
	Cônes de vues à préserver

#### Pour le secteur « Libération » :

1. Implanter en pied d'un immeuble résidentiel une crèche municipale (délocalisation de la crèche actuelle du site « Les Feux Follets ») de 49 berceaux

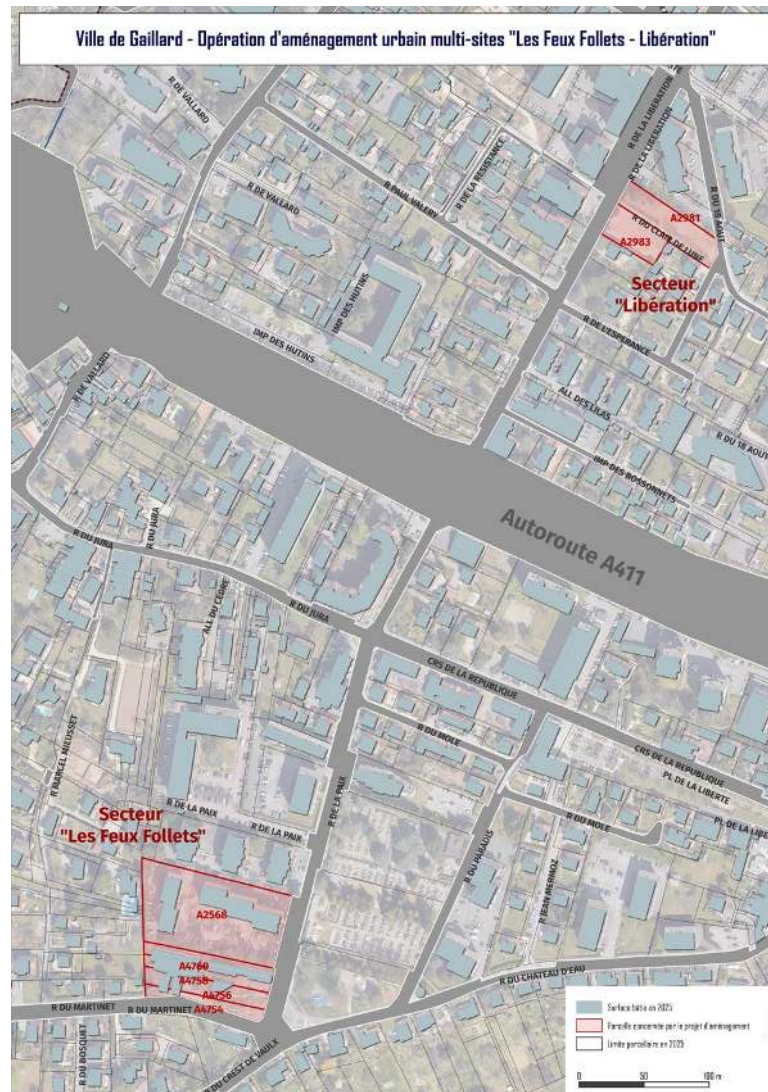
2. Développer une forme urbaine intégrée harmonieusement avec l'environnement du quartier
3. Préserver les marges de reculs vis-à-vis des terrains avoisinants, principalement côté pavillonnaire
4. Réintégrer un cheminement doux (rue du Clair de Lune) afin de poursuivre la perméabilité du quartier



## 3.2 Demandes et exigences

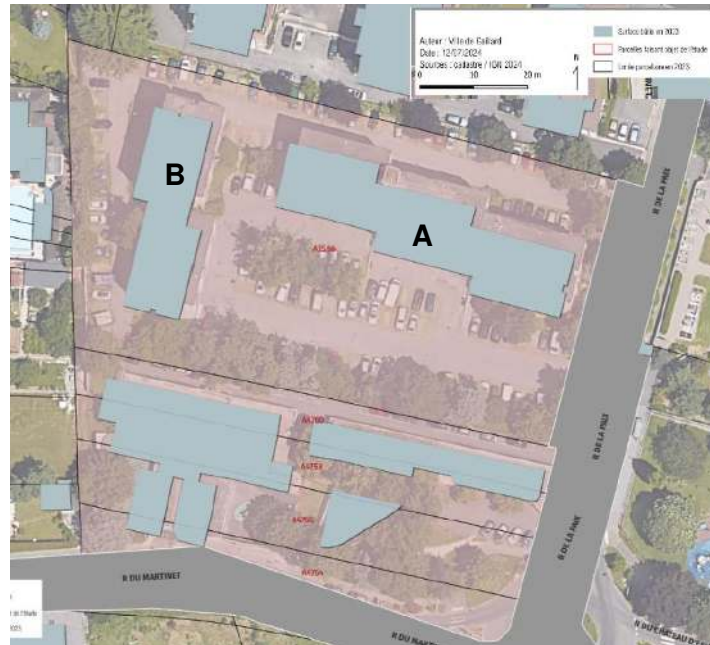
### 3.2.1 Volet foncier

L'état parcellaire des sites se décline en plusieurs formes de propriété :



▪ **Le site « Les Feux Follets » :**

- Copropriété « Les Feux Follets » implantée sur la parcelle cadastrale A2568, sur un foncier de 6 621 m<sup>2</sup> : 199 logements répartis dans 2 bâtiments (bâtiment A – 139 logements et bâtiment B – 60 logements) et 18 garages-boxes et 196 lots associés aux logements des bâtiments A et B (caves et un local annexe)
- A noter, aujourd'hui la commune de Gaillard est propriétaire d'une grande partie des lots (environ 51 %)
- Propriété communale avec des bâtiments accueillant la crèche, l'épicerie solidaire et le billard club), implantés sur les parcelles A4760, A4758, A4756 et A4754, sur un foncier de 3 835 m<sup>2</sup>



▪ **Le site « Libération » :**

- Propriété communale de 2 988 m<sup>2</sup> : le foncier sur les parcelles A2983, A2981 est libre de toute occupation. Auparavant occupé par les bâtiments de l'école de musique et du Réseau d'Assistante Maternelle (RAM), le site est inoccupé depuis 2022.



Le présent projet devra respecter les emprises foncières décrites ci-avant.

### 3.2.2 Volet urbain, architectural et paysager

La commune de Gaillard est intégrée dans une dynamique territoriale à proximité du pôle métropolitain du Genevois Français, des grands axes de communication et à moins de 10 km d'un aéroport international et de gares.

Les sites de projet s'inscrivent le long de l'axe formé par la rue de la Paix / Libération, secteur stratégique en termes de fonctionnement urbain et social dans la mesure où il relie le nord et le sud d'une commune coupée en deux par l'autoroute A411. En effet, le projet se décline en deux

secteurs complémentaires, proches du cœur historique de la commune, à proximité du cours de la République et de la mairie. Le tissu urbain est hétérogène, entre des ensembles d'habitat collectif et des maisons individuelles, regroupant une mixité de fonctions : équipements publics et privés, commerces, logements, stationnements et espaces récréatifs. Les séquences végétalisées permettent, quant à elles, d'apporter du liant entre chaque séquence bâtie.

Le projet d'aménagement global multi-sites « Les Feux Follets-Libération » vise à redynamiser l'agencement urbain de cet axe structurant. Il renforcera les articulations urbaines et fonctionnelles avec les tissus urbains existants. en, par ailleurs proche du cœur historique de la commune, à proximité du cours de la République et de la mairie. Une partie du centre-ville de Gaillard autour la rue de la Libération, reliant la copropriété « Les Feux Follets » et les équipements municipaux de la rue de la Paix à la friche urbaine de la rue de la Libération.

Le projet a également pour objectif de s'intégrant aux formes urbaines environnantes ,en améliorant la qualité de vie des voisinages grâce à la démolition de la copropriété privée dégradée « Les Feux Follets », et en programmant des liens de mobilité douce.. La création de bâtiments de logements performants et adaptés aux besoins d'une population familiale est aussi un enjeu fort pour supprimer l'habitat dégradé construire des logements sociaux et ancrer davantage la population sur la commune.

La programmation immobilière, détaillée ci-après, est ambitieuse par sa mixité :

**Site « Les Feux Follets » : environ 14 000 – 15 000 m<sup>2</sup> de SDP**

Sur le site « Les Feux Follets », le projet prévoit principalement la construction de logements (210 à 250 logements) ainsi qu'une Maison d'Assistante Maternelle (MAM) de 16 berceaux.

Pour les logements, la règle des trois tiers (cf. PLH 2023) s'applique au site.

L'un des objectifs est d'inscrire les futurs bâtiments dans le tissu environnant existant par un travail sur l'épannelage et la morphologie des bâtiments permettant de ne pas créer de rupture brutale avec le tissu de maisons individuelles qui bordent le secteur à l'Ouest et les bâtiments collectifs au Nord.

Afin de ne pas recréer des effets de « barre » d'immeubles, des césures entre bâtiments sont à travailler et les cônes de vues qui se dégagent sur le grand paysage du Salève côté Sud depuis l'espace public actuel seront valorisés.

Le traitement majoritaire du stationnement devra se faire en souterrain (1 nappe de stationnement en sous-sol à privilégier) et quelques places de stationnement pourront être développés en aérien pour répondre aux besoins de stationnement des visiteurs et des usagers de la MAM.

Une grande part des espaces extérieurs non bâtis a vocation à être dédiée à de l'espace végétalisé, dédié à la rencontre et à la détente. Le positionnement des bâtiments placés le long des voiries publiques, permettra des ouvertures visuelles vers cet espace paysager.

**Site « Libération » : 4 000 à 5 000 m<sup>2</sup> de SDP**

Sur le site « Libération», le projet prévoit principalement la construction de logements (40 à 50 logements) ainsi qu'une nouvelle crèche municipale de 49 berceaux. Pour les logements, la règle des trois tiers (cf. PLH 2023) s'applique au site.

Le rez-de-chaussée est investi prioritairement par l'équipement public de la crèche. Une attention particulière sera portée au traitement des limites séparatives et à la forme urbaine. Le bâtiment devra s'inscrire harmonieusement dans le tissu environnant principalement résidentiel.

Le traitement du stationnement devra se faire majoritairement en souterrain (1 nappe de stationnement en sous-sol à privilégier) et en aérien, pour répondre notamment aux besoins de stationnement « dépose minute » pour les usagers de la nouvelle crèche.

Tout comme le site « Les Feux Follets », les aménagements seront paysagés afin de conserver une qualité d'espaces: maintien d'un couvert végétal pour renforcer la biodiversité, diversification des zones de plantation, .... Les aménagements des espaces extérieurs devront également prendre en compte le projet crèche, tout en garantissant la sécurité des usagers.

La programmation d'un cheminement doux devra être réfléchi afin de conserver la perméabilité du quartier en facilitant la circulation des piétons et cyclistes.

### **Qualité des espaces extérieurs pour les sites « Les Feux Follets » et « Libération »**

Les espaces interstitiels entre les futurs bâtiments seront aménagés en tant qu'espace paysager qualitatif. Les points d'attention suivants sont à prendre en compte :

- **Organisation des espaces :**
  - Circulations douces : allées et cheminements suffisamment dimensionnés, perméables et esthétiques favorisant l'infiltration d'eau de surface, accès pompiers règlementaires
  - Espaces de gestion des déchets : intégré au bâti et végétalisés si possible
  - Drainage efficace des espaces souterrain vers les réseaux d'assainissement ou des espaces en pleine terre afin de permettre l'évacuation des eaux pluviales
  
- **Végétalisation des espaces :**
  - Surfaces engazonnées : maximum 20 % des surfaces « à végétaliser »
  - Plantations d'arbres : suffisamment importante pour éviter les îlots de chaleur y compris des plantations au pied
  - Arbres de très grande hauteur (sup à 15m) à réserver aux zones hors nappe souterraine de parking : préférer plus petits arbres et cépées
  - 80 % des surfaces « à végétaliser » seront traitées en banquettes végétales en arbustes couvre sol ou arbustes couvre sol + émergences d'arbustes à fleurs couvrant les différentes saisons
  
- **Durabilité et entretien :**
  - Gestion écologique : arrosage raisonné, paillage minéral ou organique (copeaux de bois, BRF)
  - Matériaux durables : bois certifié, dalles perméables, enrobés et pavés drainants, béton désactivé
  - Facilité d'entretien : choix des plantes nécessitant peu de taille et de soins, interdiction de plate bandes végétalisées inférieures à 1,50 m de large (à défaut minéralisation)
  - Réutilisation des eaux pluviales pour arrosage des espaces verts

### 3.2.3 Volet programmatique

Au global, le projet multi-sites prévoit :

- une base d'environ 18 000 à 20 000 m<sup>2</sup> de SDP dédiée aux logements soit environ 250 à 300 logements, en respectant la règle des « trois tiers » (cf. PLH 2023)
- environ 800 m<sup>2</sup> de SDP dédié à la crèche publique (crèche de 49 berceaux)
- environ 200 m<sup>2</sup> de SDP dédiée à la Maison d'Assistantes Maternelles (MAM) de 16 berceaux

En prenant en compte la morphologie des terrains, les deux sites aménagés disposeront d'un stationnement souterrain afin de réduire les places de stationnement en surface. Il est demandé de réaliser en souterrain : 90% minimum des places nécessaires pour le site « Les Feux Follets », 50% minimum pour le site « Libération »

Quelques places de stationnement seront développées en aérien pour répondre aux besoins des stationnements des équipements : crèche et MAM.

#### Détails du programme

##### ▪ Logements

Le concessionnaire devra autant que possible diversifier les types de logements et les segments du parc de logements présents sur l'opération. Pour la mise en œuvre des logements aidés, le candidat attributaire pourra proposer, à l'issue de la présente consultation, des partenariats avec les bailleurs sociaux.

##### ▪ Equipements privés et publics

La crèche et la MAM devront être positionnées en rez-de-chaussée des bâtiments.

Pour la crèche, l'équipement est attendu livré fini, dans le cadre d'une VEFA. Un programme fonctionnel et technique sera remis aux candidats en phase d'offre.

Pour la MAM, il est attendu une coque brute, fluide en attente, dans le cadre d'une VEFA. En particulier, sont attendus :

- la livraison d'un plateau brut viabilisé en RDC du bâtiment
- la réalisation d'un ensemble gros œuvre + menuiseries extérieures (1 porte principale et 1 porte extérieure)
- l'arrivée des fluides (eau, électricité, gaz, réseau ECS et/ou chauffage collectif)
- Le raccordement au réseau des eaux usées du bâtiment
- Le raccordement au réseau de ventilation du bâtiment
- L'installation d'un système interphone visiophone
- Le raccordement réseau de désenfumage communs

##### ▪ Mixité sociale et fonctionnelle

Les logements aidés, locatifs ou en accession seront, sur l'ensemble de l'opération, regroupés et concentrés dans les mêmes bâtiments ou montées d'escaliers.

### 3.2.4 Volet énergétique et environnemental

Le traité de concession précise les conditions d'élaboration du cahier des prescriptions environnementales par l'aménageur. Celui-ci devra faire appel à une assistance à maîtrise d'ouvrage qualifiée qui proposera une charte environnementale adaptée au projet.

La commune sera attentive aux propositions qui s'inscriront dans ce cadre. Celles-ci devront a minima répondre aux exigences suivantes :

- Pour les logements : présence obligatoire de dispositifs de production d'énergies renouvelables
- Pour la crèche : la production de 50 % des besoins en énergie primaire provenant d'énergies renouvelables.

Au-delà de ces objectifs, le volet énergétique et environnemental est laissé à l'initiative des candidats.

Enfin, l'aménageur devra poursuivre des objectifs d'éco-chantiers pour toute l'opération.

## 4. Principales conditions de mise en œuvre de l'opération

### 4.1 Acquisitions foncières et relogement

Les acquisitions restantes sur le périmètre de l'opération, les différentes indemnités afférentes et le relogement des occupants seront à la charge et aux frais du concessionnaire.

#### Acquisitions amiables

Le concessionnaire procède aux négociations préalables aux acquisitions sur le foncier, bâti ou non, situé dans le périmètre de l'opération.

En l'absence d'accord amiable, le concessionnaire devra procéder aux acquisitions par voie de préemption ou d'expropriation.

#### Acquisition par voie de préemption

La commune de Gaillard étant carencée (arrêté du 4 décembre 2023) et le DPU ayant été transféré à l'EPF 74 (arrêté du 8 décembre 2023), la commune ne peut donc pas déléguer le droit de préemption au concessionnaire. En conséquence, le concessionnaire devra s'engager à racheter les biens préemptés par l'EPF 74.

#### Acquisition par voie d'expropriation

Le Concédant délègue au Concessionnaire le pouvoir de mener l'ensemble de la procédure d'expropriation, pour son compte, sur le périmètre de l'opération d'aménagement.

La commune de Gaillard a pris une délibération le 3 février 2025 N°2025-6 afin de valider le dossier de déclaration d'utilité publique et d'enquête parcellaire. Les deux dossiers ont été déposés en préfecture.

A compter de la signature du traité de concession, le concessionnaire devra conduire l'intégralité de la procédure d'expropriation, tant pour ce qui concerne la phase administrative si des actions doivent encore être menées, que la phase judiciaire.

## Relogement des occupants

Lors de l'acquisition des biens immobiliers du périmètre, par tous les moyens cités ci-avant, le concessionnaire assurera, le cas échéant, le relogement des occupants de ces biens et sera chargé de payer le montant des indemnités correspondantes.

## 4.2 Voies et réseaux

Pour les voiries publiques périphériques aux sites nécessitant d'être créées ou reconstituées, il est attendu :

- La création de trottoirs largeur réglementaire 1,40 m en enrobé
- Une finition homogène aux prestations sur la commune : coté chaussée bordure béton type T2 (ou spéciale quai bus) + caniveau béton et coté parcelle à aménager bordure béton type T1

## 4.3 Conception du projet

Le concessionnaire devra concevoir le projet dans le respect des objectifs et principes d'aménagements au point 3.1. ci-avant. A partir du programme qu'il aura affiné, il concevra un aménagement global intégrant les dimensions urbaine, environnementale, paysagère et architecturale. Il procédera enfin à la réalisation de cet aménagement.

## 4.4 Réalisation de l'opération

Le concessionnaire prendra à sa charge l'étude, la réalisation et le financement de l'ensemble de l'opération prévue au point 3 ci-avant.

La réalisation du programme fera l'objet d'un ou plusieurs avant-projet(s) qui seront soumis pour accord à la commune de Gaillard par le concessionnaire.

Le concessionnaire aura la possibilité de réaliser lui-même la totalité du programme arrêté avec la commune de Gaillard.

Le concessionnaire pourra également commercialiser tout ou partie des droits à construire de l'opération à plusieurs opérateurs distincts sous réserve de validation de ces opérateurs par la commune de Gaillard et de respect du programme et du projet d'aménagement issus de la négociation entre le concessionnaire et la commune de Gaillard, préalable à la signature du traité de concession.

## 4.5 Financement

Conformément au II de l'article L.300-5 du Code de l'Urbanisme, le financement de l'opération sera assuré par les cessions au concessionnaire du foncier communal concerné et des droits à construire correspondants.

Il est précisé que le concessionnaire assurera une part significative du risque économique de l'opération, conformément à l'article R.300-4 du code de l'urbanisme.

La commune de Gaillard s'engage à céder au concessionnaire les terrains compris dans le périmètre de l'opération dont elle sera propriétaire à la date de signature du traité de concession et *a minima* les biens désignés au plan ci-annexé (annexe **XX**) à un prix fixé dans le cadre de la négociation entre la commune de Gaillard et le candidat retenu.

En contrepartie, le concessionnaire devra réserver à la commune de Gaillard les charges foncières correspondant à la réalisation du programme d'équipements de l'opération qu'il aura précisé, selon des montants qui seront établis dans le cadre de la négociation.

#### 4.6. Taxes applicables

En application de l'article L. 331-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, la taxe d'aménagement appliquée au projet « Feux-Follets – Libération » sera une taxe d'aménagement non majorée dont le taux de la part communale devrait, à titre prévisionnel, être de 5%.

Ces éléments sont donnés à titre indicatif et uniquement pour l'année 2025. En effet, le taux de la part communale et les cas d'exonération peuvent être révisés par délibération du conseil municipal.

Gaillard, le XXXXXX