

PROTOCOLE D'ACCORD

Entre :

La **Ville de ROUEN**, représentée par Monsieur Edgar MENGUY, agissant au nom et pour le compte de celle-ci, en application de la délibération du Conseil municipal en date du 20 mai 2005.

ci-après dénommée « La Ville de Rouen »

L'**Etablissement Public Foncier de Normandie** (E.P.F. Normandie), représenté par son Directeur Général, Monsieur Gilbert ROUBACH en application de l'article 14 du décret du 26 avril 1968 et, plus spécialement, par délibération du Conseil d'administration en date du 8 décembre 2005.

ci-après dénommé « L'E.P.F. Normandie »

Et :

La **Société SONEN**, Société Anonyme au Capital de 7 634 700 Euros, ayant son Siège Social au HAVRE (76600) 41, route de Tourville, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés du Havre, sous le numéro 310 818 00021 RCS Le Havre

ci-après dénommée « La Société »

Il est exposé et arrêté ce qui suit :

EXPOSE

Le secteur de la LUCILINE doit être restructuré dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concertée (ZAC), conformément aux orientations d'aménagement approuvées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Par arrêté en date du 19 janvier 2006, le préfet a ordonné l'ouverture des enquêtes publiques et parcellaires préalables à la déclaration d'utilité publique de cette opération de renouvellement urbain.

La déclaration d'utilité publique a été prise par Arrêté Préfectoral en date du 28 août 2006.

En application d'un bail commercial en date du 1^{er} avril 1998, **la Société** exploite un fonds de commerce sous l'enseigne « DISPANO » sur la parcelle cadastrée en section KW sous le n° 268. Cette parcelle d'une superficie de 19301 m², appartenant actuellement à Mlle FLEURY, est située dans le périmètre de la première phase d'aménagement du secteur de la LUCILINE. Conformément à l'accord intervenu avec Mlle FLEURY, l'acquisition de cette parcelle par la Ville de Rouen doit intervenir au printemps 2007.

La Ville de Rouen et la Société se sont rapprochées afin de rechercher ensemble une solution permettant :

- de garantir la libération de la parcelle KW n°268 pour la mi 2008,
- de relocaliser l'activité DISPANO dans une configuration commercialement satisfaisante.

1 – Objet du protocole

Le présent protocole a pour objet d'acter les principes et les modalités de relocalisation de DISPANO convenus entre **la Ville de Rouen et la Société**.

2 – Solution retenue

2-1 Rappel des contraintes

Les échanges intervenus entre **la Ville** et **la Société** ont permis de mettre en exergue les points suivants :

- la nécessité pour la société de rester proche du centre-ville, en particulier pour la part d'activité correspondant à l' « enlèvement direct »,
- l'impossibilité de retrouver à proximité du centre-ville (notamment en rive sud du 6^{ème} pont) un site disponible rapidement et suffisamment important pour regrouper l'ensemble des activités DISPANO (vente et stockage),
- **la Ville** souhaite pouvoir engager le processus d'aménagement de la ZAC LUCILINE au cours du second semestre 2008.

2-2 Solution retenue

La solution préconisée par **la Société** et acceptée par **la Ville de Rouen** est celle d'un éclatement de l'activité – DISPANO avec transfert simultané dans les meilleurs délais sur 2 sites distincts.

1. l'un sis Commune de ROUEN au Quai du Pré aux Loups (Section ML n° 423 pour 26 762 m²) maîtrisé par **la Société**, pour y recevoir les activités de présentation et d'accueil commercial d'une part et les services "d'enlevés" de produits bois/panneaux par les clients d'autre part.
2. l'autre sis Commune de SAINT ETIENNE DE ROUVRAY d'autre part sur une parcelle d'environ 20.000 m² détachée de l'ensemble industriel libéré par ISOVER, pour y accueillir les activités de stockage, logistique et livraisons directes.

Ces opérations de transferts sont assujetties à la construction préalable sur, chacun de ces sites des bâtiments nécessaires à la poursuite de l'activité DISPANO.

3 – Engagements réciproques des parties

3-1 Engagements souscrits par la Ville

Le site du Pré aux Loups est actuellement classé en zone UAd (secteur d'aménagement global différé) au titre du PLU, ce qui interdit tous travaux et investissements importants.

Pour permettre le transfert de l'enseigne DISPANO sur la propriété cadastrée ML 423, **la Ville** accepte de pérenniser la vocation « activités » du secteur du Pré aux Loups.

Elle s'oblige en conséquence à engager la procédure de modification du P.L.U. qui aboutira à un classement de ce secteur en zone UCb (activités diverses), conforme à la destination souhaitée par la société.

Cette modification sera approuvée par délibération du Conseil municipal et au terme d'une enquête publique ; elle interviendra à l'occasion du Conseil municipal qui se tiendra en mai 2007.

3-2 Engagements souscrits par la société

La Société s'oblige à engager toutes les démarches nécessaires à la relocalisation des activités DISPANO et à déposer, ou faire déposer, au plus tard le 28 février 2007 les demandes de Permis de Construire, CDEC et autres éventuelles autorisations administratives liées aux installations classées.

1. sur le site de ROUEN, Quai du Pré aux Loups, pour la transformation et l'extension des locaux existants en vue d'y exploiter, outre les entrepôts, réserves et cours de stockage indispensables à l'activité, un espace commercial expo-show room de référence associant l'EXPO POINT P à l'EXPO DISPANO sur une surface d'environ 2.000 m²

2. sur le site de SAINT ETIENNE DU ROUVRAY, (ex usine ISOVER) pour la construction de 6.000 m² de hangars de stockage et de 300 m² de bureaux locaux sociaux.

Sous réserve d'obtention des autorisations administratives nécessaires (permis de construire, CDEC et autres autorisations requises), la libération de la parcelle KW 268 sera effective le 31 octobre 2008 ou, au plus tard, le 31 décembre 2008.

Les bâtiments existants seront nettoyés de tout équipement et matériel spécifique à l'exploitation DISPANO et livrés en l'état à **la Ville de Rouen**.

3-3 Qualité architecturale

La restructuration du site du Pré aux Loups devra se faire dans un souci de qualité urbaine, compte-tenu notamment de la visibilité depuis l'île Lacroix, et de la présence dans le site de parcs extérieurs de stockage de matériaux.

4 – Réimplantation sur la rive sud

A terme, **la société** souhaite pouvoir disposer d'une vitrine commerciale dans les quartiers ouest, au débouché sud du 6^{ème} pont.

La rive sud sera aménagée par la Communauté d'Agglomération Rouennaise (C.A.R.) dans le cadre du Plan Directeur Seine-Ouest approuvé au printemps 2005.

Dans ce cadre, la C.A.R. est disposée à accorder à la **Société** la possibilité d'acquérir par préférence à tout autre acquéreur une emprise foncière de l'ordre de 8.000 à 10.000 m² sur l'îlot Bourbaki, situé au sud-ouest du 6^{ème} pont telle que définie approximativement sur le plan annexé.

Cette préférence est consentie sous réserve d'acquisition des parcelles considérées par la C.A.R. et de la compatibilité du projet qui sera développé par la Société avec la qualification urbaine de l'aménagement qu'elle réalisera.

Le principe et les modalités de cette réservation sont confirmés dans le courrier de la C.A.R. en date du (...), annexé au présent protocole.

5 – Indemnité de résiliation

5.1 Principe de l'indemnisation

La résiliation du bail commercial en date du 1^{er} avril 1998, dont est titulaire **la Société** sur la parcelle KW 268, donnera lieu au versement d'une indemnité d'éviction au profit de cette dernière dans les conditions prescrites par le code de l'expropriation.

Conformément à l'estimation des domaines en date du 14 septembre 2006, le montant de cette indemnité a été fixé à 1.236.000 €. La Société prend acte de ce montant qu'elle accepte.

L'indemnité fera l'objet d'un règlement hors taxe, la Société SONEN ayant, de par son caractère commercial, la possibilité de récupérer la TVA susceptible de grever les frais liés au transfert de ses activités.

5.2 Modalités de règlement

L'indemnité sera versée par **I'E.P.F. Normandie** dans le cadre du Programme d'Action Foncière révisé le 8 mars 2006 (avenant n°5) et en application de la délibération du 20 mai 2005.

Le versement de l'indemnité interviendra dans le respect du calendrier suivant :

- 1.000.000 € lorsque l'Autorisation d'équipement commercial et le permis de construire auront acquis un caractère définitif ; le règlement interviendra au vu des certificats de non recours délivrés par les greffes des tribunaux compétents :
- 236.000 € à la prise de possession des terrains par la Ville ; la prise de possession sera considérée comme effective lorsque toute occupation de la parcelle KW n°268 par la société SONEN aura pris fin.

6 – Echancier des opérations

Dépôt des Permis de Construire et du dossier de CDEC	Au plus tard le 28 février 2007
Délivrance AEC	15 juillet 2007
AEC définitive	15 septembre 2007
Délivrance des Permis de Construire	Au plus tard le 31 août 2007
PC définitifs	Au plus tard le 31 décembre 2007
Démarrage des travaux	?
Livraison des bâtiments	Au plus tard le 31 octobre 2008
Libération du site de LUCILINE	Au plus tard le 31 octobre 2008

Fait à

Le

La Ville de Rouen

La Société

