



ECOQUARTIER LUCILINE – RIVES DE SEINE

Société FILTRERIE FRANCO ALGERIENNE (F.F.A)

Protocole d'accord

La Ville de Rouen représentée par son Maire, habilité par une délibération du Conseil municipal en date du 11 juillet 2016, ci-après dénommée la Ville de Rouen.

Etablissement Public Foncier de Normandie, sise 5, rue Montaigne – Carré Pasteur – BP 1301 - 76178 ROUEN CEDEX 1 (Seine Maritime), représentée par son Directeur habilité par une délibération du Conseil en date du, ci après dénommée « EPF Normandie »

Rouen Normandie Aménagement, Société Publique Locale, dont le siège social est à Rouen (76000) avenue Pasteur, représentée par son Directeur Général habilité par une délibération du Conseil en date du 5 décembre 2014 agissant dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement, ci après dénommée « RNA » ou « aménageur ».

Ci-après regroupés sous le terme « **La Ville de Rouen** »,

Et

La société FILTRERIE FRANCO ALGERIENNE (F.F.A), société par actions simplifiée unipersonnelle, au capital de 100 000 euros, ayant son siège social situé à ROUEN (76000), 85 Avenue du Mont Riboudet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUEN sous le numéro 560.502.585, représentée par Monsieur Claude GUEZ, Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes et Monsieur Michel GUEZ, Directeur Général, assistant le Président dans ses fonctions.

Ci-après désignée sous le terme « **La société F.F.A** »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le secteur de la Luciline fait l'objet d'un important programme de restructuration 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). L'opération d'aménagement du secteur de la Luciline a fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique (DUP) par arrêté préfectoral en date du 28 août 2006. Cette DUP a été prorogée par arrêté préfectoral en date du 1^{er} août 2011, puis renouvelée aux termes d'un arrêté préfectoral en date du 16 novembre 2012 afin de prendre en compte les évolutions du projet intervenues depuis 2006.

La mise en œuvre de cette opération d'aménagement a été confiée par la Ville de Rouen à la société Rouen Seine Aménagement dans le cadre d'un traité de concession d'aménagement signé le 18 juillet

2006. Dans le cadre de la Transmission Universelle du Patrimoine (TUP) effective au 1^{er} juillet 2015, la SPL Rouen Normandie Aménagement se substitue à la société Rouen Seine Aménagement dans ses droits et obligations.

La maîtrise des fonciers à réaliser dans le cadre de la DUP est assurée par l'EPF Normandie intervenant au titre du programme d'Action Foncière de la Ville de ROUEN qui cède par la suite ces terrains à l'aménageur libre de toute construction destinés à être commercialisés par ce dernier.

Présent sur la ZAC à travers ses activités de concessionnaire, de garage et d'atelier de réparation automobile, le Groupe GUEZ voit l'exploitation de ses fonds de commerce et certaines de ses installations impactées par les travaux d'aménagement qui seront réalisés par l'aménageur.

Plus précisément, la société F.F.A, propriétaire d'un immeuble situé 26 rue Amédée Dormoy, cadastré en Section KW sous le numéro 195 pour une superficie de 4174 m², et occupé commercialement par diverses activités liés au commerce de l'automobile, est directement impactée par le projet de la ZAC « Luciline ».

La partie sud de cette propriété, sur laquelle est édifée le bâtiment signalé par l'enseigne « Jaguar », représentant une emprise de l'ordre de 1145 m² environ, telle que définie par le plan ci-annexé (annexe 2), est destinée à être réaménagée par la Ville de Rouen afin de permettre la réalisation des rues François et Françoise SELIGMANN (569m² environ) et d'être intégrée dans l'assiette foncière de l'îlot « F » de la ZAC (576m² environ). Cette emprise foncière est expressément incluse dans le périmètre de la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) dont fait l'objet la ZAC Luciline aux termes de l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2012.

Aux termes d'une lettre en date du 30 septembre 2013 (Annexe 4), Monsieur Yvon ROBERT, Maire de la Ville de Rouen, a fait part à Monsieur Charles Guez, au vu des rapports d'évaluation de France Domaines, d'offres d'indemnités à verser par l'Etablissement Public Foncier de Normandie intervenant pour le compte de la ville de Rouen, au titre de l'acquisition portant sur l'emprise de 1145 m² environ, à détacher de la parcelle KW 195, appartenant à la société F.F.A.

En conséquence, les parties se sont rapprochées pour déterminer les conditions de la cession de l'emprise de 1145 m² environ à détacher de la parcelle KW 195 appartenant à la société F.F.A.

Il importe de rappeler à ce stade que la cession de cette emprise intervient de manière amiable après déclaration d'utilité publique conformément aux dispositions de l'article L. 222-2 du Code de l'Expropriation.

CECI EXPOSE ET RAPPELE, il est convenu ce qui suit :

Article 1 – OBJET

Le présent protocole a pour objet d'acter :

- Les modalités d'acquisition et de libération des emprises actuellement détenues et occupées par le Groupe GUEZ sur la parcelle KW 195p impactées par les travaux de la ZAC Luciline (création de la rue François et Françoise SELIGMANN et îlot F),
- Le programme et le planning de redéploiement des activités situées sur les parcelles à libérer (KW 195p et KW 350) pour les besoins de l'écoquartier.

Article 2 – Désignation de la propriété : Parcelle KW 195

La parcelle KW 195 édifée de constructions nécessaires aux activités de concessionnaire et de garage automobile, développe une superficie au sol de 4174 m². Elle fait partie d'un ensemble immobilier plus vaste, appartenant à la société Filtrerie Franco Algérienne (F.F.A.), s'étendant jusqu'à l'angle constitué par les rues Amédée Dormoy et par l'avenue du Mont Riboudet.

La réalisation de la rue François et Françoise Seligmann inscrite dans le plan d'aménagement de la ZAC Luciline et la constitution de l'îlot F de la ZAC nécessitent d'extraire de la parcelle KW 195 une emprise de l'ordre de 1145 m² environ (voir plan de découpage parcellaire figurant en 2 annexe).

Cette emprise est aujourd'hui exploitée commercialement par des sociétés appartenant au Groupe GUEZ, à savoir : la société GUEZ automobiles (show-room, garage et atelier automobile), la société Thibaut (garage et atelier Volvo) et la société Carrosserie Thibaut (carrosserie automobile).

Article 3 – ENGAGEMENTS DE LA SOCIETE F.F.A

3.1 Cession de l'emprise à détacher de la parcelle KW 195

Par la signature du présent protocole, la société F.F.A s'engage à céder **au plus tard le 31 décembre 2016** à l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le compte de la Ville de Rouen, l'emprise de l'ordre de 1145 m² environ à détacher de la parcelle KW 195, telle que définie sur le plan ci-joint (annexe 2), selon les conditions financières détaillées ci-dessous, frais d'acquisition en sus.

Les constructions édifiées sur cette emprise seront déconstruites par l'Etablissement Public Foncier de Normandie qui sera tenu de procéder, à ses frais, au rescindement et à la remise en état des ouvrages contigus et des installations présentes au niveau du sol et du sous-sol, conformément à la réglementation en vigueur applicable en matière automobile, afin de permettre à la société GUEZ automobiles, à la société Thibaut et à la société Carrosserie Thibaut de poursuivre normalement leurs activités de garage, d'atelier et de carrosserie automobile dans lesdits locaux.

L'Etablissement Public Foncier de Normandie prendra les constructions et le terrain, le sol et le sous-sol constitutifs de l'emprise à détacher de la parcelle KW 195 dans l'état où ils se trouveront au jour de la libération des locaux et renonce d'ores et déjà à exercer tout recours contre la société F.F.A. et les sociétés GUEZ automobiles, Thibaut et Carrosserie Thibaut.

L'opération immobilière à intervenir dans le cadre du présent protocole donnera lieu à l'établissement d'un acte de vente en forme notariée. Cet acte de vente sera signé entre la société F.F.A et l'EPF Normandie intervenant pour le compte de la Ville de Rouen pour la partie concernée de la KW 195 **au plus tard le 31 décembre 2016**.

3.2 Programme à réaliser sur l'emprise cédée

L'Emprise cédée de l'ordre de 1145m² environ, à détacher de la parcelle KW 195 (ci-après dénommée l'« **Emprise** »), sera affectée à :

- la réalisation de la rue François et Françoise SELIGMANN (569m² environ)
- l'assiette foncière de l'îlot « F » de la ZAC Luciline (576m² environ).

3.3 Conditions financières

En conséquence de quoi, la cession amiable de l'Emprise donnera lieu au versement à la société F.F.A par l'Etablissement Public Foncier de Normandie pour le compte de la Ville de Rouen de :

- une indemnité principale au titre de la cession amiable des murs de l'ordre de 770 000€ correspondant à un prix de 700 € le m² et à un taux de rendement de 7.85% (pour un loyer de 55€ HT / m² / an rapporté à une surface utile de 1100m²) ;
- Et une indemnité de remploi évaluée à 78 000€.

Soit une indemnité d'un montant global de 850 000 € à verser à la société F.F.A.

Ces conditions financières résultent de l'offre d'acquisition formulée dans un courrier de la Ville de Rouen à l'attention de Charles Guez en date du 30 septembre 2013.

Cette indemnité globale de 850 000 € sera versée intégralement à la société F.F.A. le jour de la signature de l'acte de vente en forme notariée constatant le transfert de propriété de l'Emprise.

3.4 Calendrier prévisionnel

Le Groupe Guez prend l'engagement dans un protocole d'accord distinct, à signer à la même date que le présent protocole, de transférer les activités automobiles concernées qu'il exerce sur l'Emprise et à laisser libre ladite Emprise de toute occupation **au plus tard le 31 décembre 2018**.

Le transfert des activités automobiles concernées, et donc la libération totale de l'Emprise qui doit être acquise, dans le calendrier ci-dessus est une condition essentielle et déterminante sans laquelle la Ville de Rouen n'aurait pas contracté.

3.5 Autorisations

La société F.F.A autorise dès à présent tout opérateur immobilier désigné par la Ville de Rouen à déposer sur les emprises relevant de l'îlot « F » toute demande de PC ou autorisation d'urbanisme concourant à la réalisation des programmes immobiliers prévus dans le cadre de la ZAC Luciline.

3.6 Astreintes

En cas d'inobservation des obligations mises à la charge de la société F.F.A, la Ville de Rouen pourra solliciter une indemnité dont le montant est fixé à 100 € par jour de retard, quinze (15) jours après une mise en demeure adressée à la société F.F.A. par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet.

Article 4 – ENGAGEMENTS DE LA VILLE DE ROUEN ET DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE NORMANDIE

Dès acquisition par l'Etablissement Public Foncier de Normandie de l'emprise de l'ordre de 1145m2 environ à détacher de la parcelle KW 195 et de son droit au bail commercial, telle que définie sur le plan ci-joint (annexe 2) et au plus tard le 31 décembre 2016, l'immeuble sera remis en gestion à la Ville de Rouen qui signera une convention d'occupation précaire avec chaque société du Groupe Guez que celui-ci désignera comme preneur des locaux, permettant la poursuite de l'exploitation des activités dans lesdits locaux jusqu'à leur transfert effectif notamment au sein de l'îlot J.

Article 5 – LITIGES

Les contestations ou litiges pouvant survenir à l'occasion de l'exécution ou de l'interprétation du présent protocole seront portées devant les tribunaux compétents dans le ressort de la cour d'appel de Rouen.

Les parties s'engagent toutefois à privilégier une solution amiable.

Annexes :

- Annexe 1 : Schéma ZAC
- Annexe 2 : Plan découpage parcellaire
- Annexe 3 : Périmètre DUP
- Annexe 4 ; Courrier de la Ville de Rouen à l'attention de la société F.F.A. en date du 30 septembre 2013.

A

Le

En exemplaire(s).

Pour la Ville de Rouen

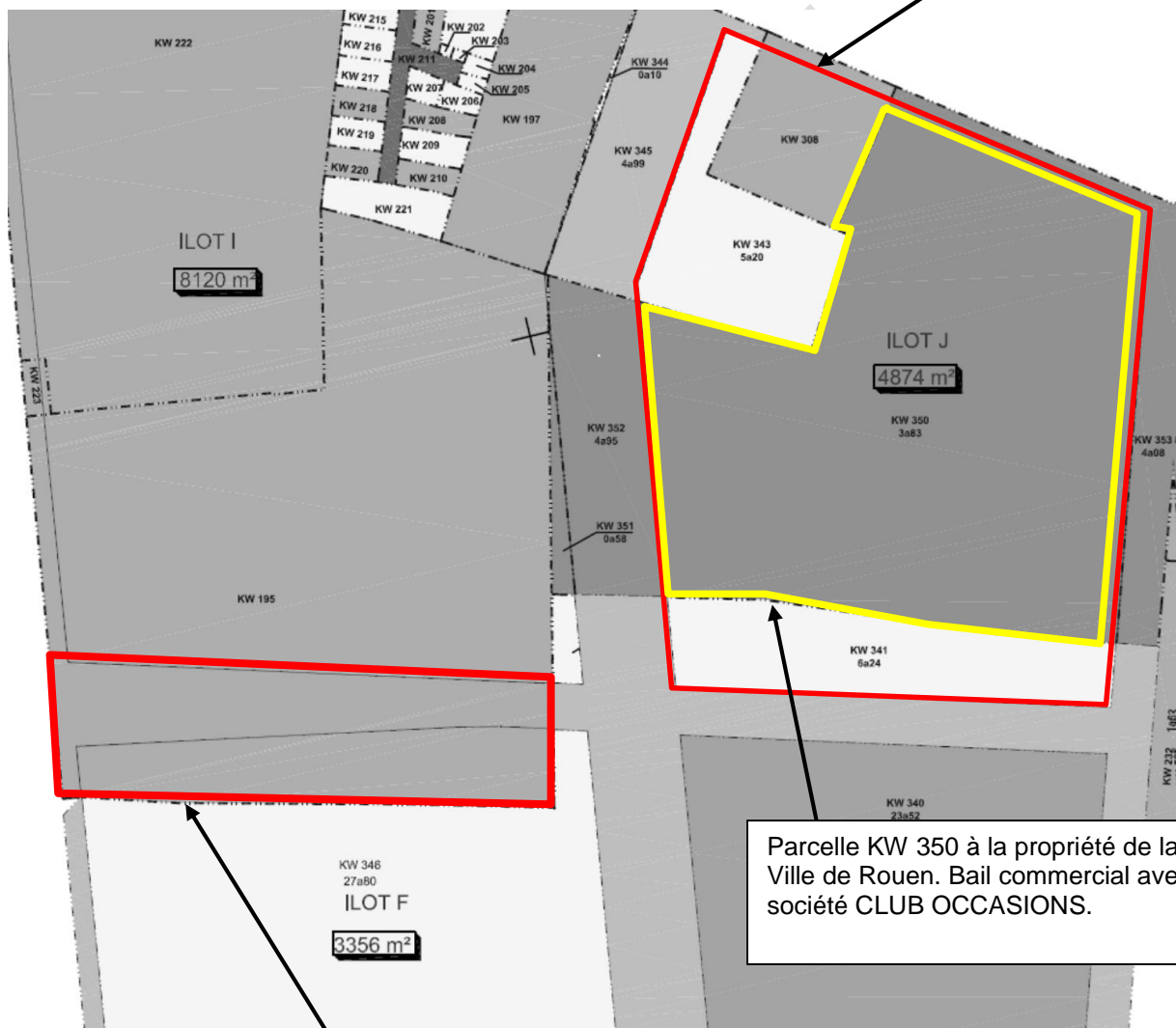
Ville de ROUEN

Etablissement Public Foncier de Normandie

Rouen Normandie Aménagement

La société FILTRERIE FRANCO ALGERIENNE

Emprise de l'îlot J de la ZAC LUCILINE d'une superficie de 4874m².



Emprise de la parcelle KW 195p appartenant à la Filtrerie Franco Algérienne à céder à la Ville de Rouen.

Parcelle KW 350 à la propriété de la Ville de Rouen. Bail commercial avec la société CLUB OCCASIONS.

