

PROTOCOLE D'ACCORD COMPORTANT ENGAGEMENT D'ECHANGES FONCIERS

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. La Commune de CHAMBERY, représentée par Monsieur Le Maire, dûment habilitée à l'effet des présentes par délibération en date du ;

De première part,

ET

2. La Communauté d'Agglomération CHAMBERY METROPOLE-COEUR DES BAUGES, identifiée sous le numéro SIREN 200 069 110, située 106 allée des Blachères 73000 CHAMBERY, représentée par le Président du Conseil Communautaire dûment habilité à l'effet des présentes ;

De deuxième part,

ET

3. La Société d'aménagement de la Savoie..... , identifié sous le numéro SIREN 746320019, situé 137 rue François Guise 73000 CHAMBERY, représenté par son Directeur en exercice dûment habilité à l'effet des présentes ;

De troisième part,

ET

4. La Société CHAMBEDIS, Société par Actions Simplifiée au capital de 40.000 €, dont le siège social est 32 rue Charles Montreuil – ZAC de la Leysse à CHAMBÉRY (73000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CHAMBÉRY sous le numéro 380 396 382, représentée par Monsieur Alain PARENT, ès qualités de Président, ou toute personne morale qu'il lui plairait se substituer à la condition d'en demeurer garant et solidaire des présentes ;

De quatrième part,

PREALABLEMENT AU PRESENT PROTOCOLE, OBJET DES PRESENTES, IL EST EXPOSE CE QUI SUIV :

1. Création de la ZAC « VETROTEX »

Suite à la fermeture en 2006 de l'Usine A Verre Textile, dite VETROTEX, un terrain de 5,8 hectares, occupant une situation stratégique au centre de l'agglomération Chambérienne, a été libéré de toute activité.

Ce site s'inscrit dans le périmètre plus large du secteur Centre Nord, secteur anciennement industriel en mutation qui doit, au cours des prochaines années, évoluer et se transformer pour répondre aux besoins des habitants.

Dans ces conditions, la Ville de CHAMBERY a souhaité engager une opération de renouvellement urbain sur ce site avec pour ambition de créer un pôle à dominante de logements afin de créer un équilibre entre emplois et habitat au sein du secteur Centre Nord.

L'intention de la Ville est donc de maintenir une mixité entre logement et activité dans le secteur Centre Nord, ce qui contribuera à le valoriser.

Le « *périmètre de l'opération d'aménagement du site VETROTEX* » est mentionné au sein du rapport de présentation de la ZAC.

De plus, la ville de Chambéry a décidé de mettre en œuvre un certain nombre de programmes d'aménagement dans ce secteur urbain en renouvellement nommé le secteur centre nord de la ville.

Le site VETROTEX s'inscrit donc au cœur du secteur Centre Nord de CHAMBERY et de sa dynamique de projets structurants, dont les opérations en cours suivantes :

- la ZAC du Grand Verger, reliée à VETROTEX au niveau de l'actuelle place de Coubertin : ce quartier de bureaux est en cours de réalisation ;
- le Bassin de Stockage et Restitution (B.S.R), au nord du site VETROTEX : cet ouvrage principalement en infrastructure est destiné à réguler les rejets des déversoirs d'orage du territoire de la ville de Chambéry.
- la restructuration et l'extension du centre commercial Leclerc et de son parking attenant.

Ces projets d'aménagement communaux, intercommunaux, et privés vont aussi prendre en compte les nouveaux schémas des mobilités, les déplacements multimodaux et l'accueil d'équipements structurants, avec pour objectif un nouvel équilibre urbain, dans lequel l'entrée de ville a un rôle majeur.

* *

Suivant délibération n°2017-016 n°4 en date du 20 février 2017, le Conseil Municipal de la Ville de CHAMBERY a approuvé la création de la Zone d'Aménagement Concerté VETROTEX.

La Ville de CHAMBERY a donc lancé la phase de consultation aux fins d'attribution de la concession d'aménagement.

Préalablement aux opérations d'aménagement, il est indispensable pour la Ville de CHAMBERY d'assurer la maîtrise foncière du site.

2. Extension du Centre commercial

La Société CHAMBEDIS exploite un Hypermarché à l'enseigne « E.LECLERC » sis 32 rue Charles Montreuil – ZAC de la Leysse à CHAMBERY.

Dans le cadre d'un projet global de restructuration de sa zone commerciale, la Société CHAMBEDIS entend procéder à la réorganisation de l'Hypermarché LECLERC, la réalisation d'une galerie marchande et la création d'environ 1.100 places de stationnement réparties au sein d'un parking silo sur 5 niveaux.

La Société CHAMBEDIS est propriétaire, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un contrat de crédit-bail, des parcelles suivantes :

SECTION	NUMERO	SUPERFICIE
BY	163	313 m ²
BY	165	1.712 m ²
BY	221	325 m ²
BY	223	102 m ²
BY	225	762 m ²
BY	243	17.000 m ²
BZ	323	364 m ²

L'emprise foncière du Centre commercial se situe à proximité immédiate du site VETROTEX.

3. Intérêts conjoints des parties

Au fur et à mesure de l'avancement de leurs études opérationnelles et faisabilités, la Commune de CHAMBERY et la Communauté d'Agglomération CHAMBERY METROPOLE-COEUR DES BAUGES d'une part et la Société CHAMBEDIS d'autre part ont conclu à la nécessité de faire converger leurs intérêts afin d'assurer la maîtrise foncière nécessaire à la réalisation de leurs projets respectifs.

Afin de mener à bien son opération de mise aux normes des rejets au niveau de la station d'épuration, l'agglomération de CHAMBERY entend construire un Bassin de Stockage et de Rétention (B.S.R.) dont l'implantation est prévue à proximité de la Leysse. L'assiette foncière appartient à la Société CHAMBEDIS, plus précisément sur une partie des parcelles cadastrées section BY n°165.

De plus l'étude globale du plan de circulation de l'ensemble du secteur centre nord va permettre d'améliorer la distribution des activités de ce secteur et de redimensionner les voiries, les espaces publics destinés aux modes doux, ainsi que l'identité paysagère de l'entrée de ville

Pour permettre à la société Chambedis de faire son extension de magasin, Chambéry métropole a prévu une implantation du bassin et du local technique en superstructure le long de la nouvelle voie qui bordera la ZAC Vetrotex. La convergence entre le projet de création de la ZAC VETROTEX par la Ville de CHAMBERY et la Communauté d'Agglomération CHAMBERY METROPOLE-COEUR DES BAUGES et celui de restructuration de sa zone commerciale par la Société CHAMBEDIS est déterminante.

Dans ces conditions, la maîtrise foncière représente un enjeu important tant en termes d'aménagement urbain, pour la Ville de CHAMBERY et la Communauté d'Agglomération CHAMBERY METROPOLE-COEUR DES BAUGES, que pour la Société CHAMBEDIS.

La réalisation du projet de restructuration commerciale de la Société CHAMBEDIS nécessite la maîtrise foncière de propriétés non bâties, notamment pour la construction du parking silo, appartenant tant au domaine public qu'au domaine privé de la Commune de CHAMBERY, à la Communauté d'Agglomération CHAMBERY METROPOLE-COEUR DES BAUGES et à la société d'aménagement de la SAVOIE, outre un réaménagement de la voirie et des espaces publics.

La réalisation de leurs opérations respectives nécessite donc de procéder à un échange foncier entre la Ville de CHAMBERY, la Communauté d'Agglomération CHAMBERY METROPOLE-COEUR DES BAUGES et à la SAS SAVOIE d'une part et la Société CHAMBEDIS d'autre part.

C'est dans ce contexte que la Ville de CHAMBERY, la Communauté d'Agglomération CHAMBERY METROPOLE-COEUR DES BAUGES, la SAS et la Société CHAMBEDIS ont décidé de régulariser les accords par le présent Protocole.

Ceci étant exposé, les Parties sont convenues ce que suit :

ARTICLE 1 : OBJET

Le présent protocole d'accord a pour objet de :

- Définir les principes de mutabilité du foncier nécessaire aux opérations : d'aménagement de la ZAC VETROTEX, des espaces publics et voiries de ce secteur, de la construction du bassin de stockage et restitution et de la restructuration du Centre commercial, comprenant création de parkings, de la Société CHAMBEDIS ;
- Déterminer le périmètre des parcelles à céder ;
- Fixer les modalités financières d'échange du foncier

ARTICLE 2 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

- La Communauté d'Agglomération CHAMBERY METROPOLE-COEUR DES BAUGES s'engage à céder à la Société CHAMBEDIS, ou à toute autre société qui se substituerait à elle, une partie des parcelles suivantes :

SECTION	NUMERO	SUPERFICIE
BY	188	31 m ²

Cet engagement est soumis à la condition suspensive de l'acquisition effective de la parcelle BY 188 par Chambéry métropole Cœur des Bauges. Cette acquisition est actuellement en cours.

- La société d'aménagement de la Savoie s'engage à céder à CHAMBERY METROPOLE CŒUR DES BAUGES, une partie de la parcelle suivante :

SECTION	NUMERO	SUPERFICIE
BZ	324	320 m ²

- La Ville de CHAMBERY s'engage, après toute procédure de désaffectation et de déclassement conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales et du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et après toute division foncière, qui s'imposent, à céder à la Société CHAMBEDIS, ou à toute autre société qui se substituerait à elle, une partie des parcelles suivantes appartenant au domaine public :

IDENTIFICATION	SUPERFICIE
Chemin des Abattoirs	974,8 m ²
Rond-point Charles Montreuil	1.055m ² en fonction du projet de circulation de ce secteur
BY 181	10 m ²
BY 220	9 m ²
BY 190	227 m ²
BY 224	38 m ²

La Société CHAMBEDIS s'engage à céder à La Communauté d'Agglomération CHAMBERY METROPOLE-COEUR DES BAUGES une partie des parcelles suivantes :

SECTION	NUMERO	SUPERFICIE
BY	165	690 m ²
BY	243	bande de 5 m le long de la Leysse

- Les parties s'engagent à faire leurs meilleurs efforts et à mettre tout en œuvre afin de permettre l'acquisition, par la Société CHAMBEDIS ou de toute autre société qui se substituerait à elle, de la surface nécessaire des parcelles cadastrées BY n°70, 128, 130, afin qu'elle puisse conduire son projet de restructuration dans les meilleures conditions.

ARTICLE 3 : CONDITIONS FINANCIERES

Le Service des Domaines ayant été consulté, après négociations, les parties ont pu s'accorder sur le principe :

- de la cession réciproque des terrains pour un montant de 150 € HT / m², augmenté de la TVA au taux en vigueur, payable comptant le cas échéant après compensation des prix de vente respectifs ;

ARTICLE 4 : DELAIS DE REALISATION

Les délais de l'ensemble des engagements pris par les parties au présent protocole figurent dans un planning ci-après annexé.

Les parties conviennent de tout mettre en œuvre pour respecter ces délais. Pour ce faire, chaque intervenant s'engage à anticiper l'ensemble des demandes nécessaires au déroulement de cette opération et permises par le présent protocole.

A défaut de pouvoir tenir certains de ces délais, les parties conviennent d'adapter ce planning sous réserve de leurs accords préalables.

ARTICLE 5 : AUTORISATIONS

En attendant la réalisation de l'ensemble de ces transferts de propriété, les parties se donnent mutuellement l'autorisation de pénétrer sur les sites à la condition d'en être informées préalablement, afin d'y effectuer les relevés, sondages et études techniques diverses, et de déposer dès que possible les permis de construire, de démolir, d'aménager nécessaires au déroulement des opérations sus visées. De même, chaque partie prenante s'engage à libérer de leur usage actuel des emprises pour la phase travaux du BSR : CHAMBEDIS 510 m² et la SAS 5 365 m²,.

ARTICLE 6 - CONFIDENTIALITE

Le présent protocole revêt un caractère strictement confidentiel entre les Parties, lesquelles s'engagent à ne pas en faire état sauf à y être valablement contraintes ou pour faire valoir leurs droits respectifs en justice.

ARTICLE 7 – MEDIATION ET COMPETENCE

Le présent protocole est régi par la loi française.

Les Parties s'engagent à solutionner amiablement tout différend et litige qui pourraient survenir à propos de la validité, l'interprétation et l'exécution des présentes.

A cette fin, elle s'obligent à tenter une médiation préalablement à toute action en justice pour parvenir à un accord en vue de la résolution amiable de leurs différends, avec l'aide d'un tiers, le médiateur, choisi par elles ou désigné, avec leur accord, par la juridiction.

Le cas échéant, faute d'accord entre les parties au-delà d'un délai de 15 jours, le médiateur sera désigné par le président du Tribunal compétent à la requête de la partie la plus diligente.

La médiation sera soumise au principe de confidentialité.

Les constatations du médiateur et les déclarations recueillies au cours de la médiation ne pourront être divulguées aux tiers ni invoquées ou produites dans le cadre d'une instance juridictionnelle ou arbitrale sans l'accord des parties.

Il pourra être fait exception au principe de confidentialité dans les cas suivants :

- en présence de raisons impérieuses d'ordre public ;
- lorsque la révélation de l'existence ou la divulgation du contenu de l'accord issu de la médiation est nécessaire pour sa mise en œuvre.

L'accord auquel parviendront les parties ne pourra porter atteinte à des droits dont elles n'ont pas la libre disposition.

Au terme du délai imparti pour la médiation et à défaut de conclusion d'un accord, chacune des parties retrouvera la faculté d'agir en justice.

De convention expresse entre les parties, tous les litiges relatifs au présent protocole qui ne pourront être résolus à l'amiable ou dans le cadre d'une médiation le seront par les tribunaux compétents.

Fait en 4 exemplaires originaux,

FAIT A

Le

La Société CHAMBEDIS,

La Commune de CHAMBERY

**La Communauté d'Agglomération
CHAMBERY METROPOLE-COEUR DES BAUGES**

La société d'aménagement de la Savoie

PIECES ANNEXES

Annexe 1 : Extrait de plan cadastral