

VILLE D'AUXERRE
14 DEC 2011
ARRIVÉE

REFLEXION PREALABLE
D'AMENAGEMENT
DU SITE DE L'ARQUEBUSE
PROTOCOLE D'ACCORD

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La COMMUNE D'AUXERRE

Représentée par Monsieur Guy FERREZ, agissant en sa qualité de Maire, dûment habilité aux présentes

Et désignée dans ce qui suit par la COMMUNE,

D'UNE PART

Et

La Société dénommée SOPIC NORD, SARL au capital de 150 000 euros dont le siège social est à BONDUES (NORD) 497 rue du Général de Gaulle, identifiée au SIREN sous le numéro 381509819 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de ROUBAIX TOURCOING

Représentée par :

Monsieur Julien SAVOYE, domicilié professionnellement au siège de ladite Société ayant tous pouvoirs à la signature des présentes.

Et désignée dans ce qui suit par l'OPERATEUR,

D'AUTRE PART

PREAMBULE

La Commune d'Auxerre a décidé d'engager un projet de requalification urbaine du site de l'Arquebuse.

La Commune souhaite dynamiser ce site qui est une extension du centre ville à l'entrée de la rue du Temple en reconfigurant l'espace foncier avec l'objectif d'apporter une nouvelle offre en matière de surfaces commerciales, de stationnement et d'espaces publics en incluant la possibilité d'une mixité avec du logement

Ce périmètre de 2 hectares, qui accueille un parking de 380 places ainsi que le principal marché de la Ville, est confronté à des difficultés de fonctionnement et d'image avec un accès au parking souterrain peu lisible et des espaces publics de stationnement et de circulation inconfortables.

La société SOPIC NORD a manifesté son intérêt pour engager une réflexion sur ce site et conduire une étude préalable d'aménagement global.

La Commune d'Auxerre, pour répondre à l'objectif qu'elle s'est fixée accepte que la société SOPIC NORD réalise une étude de recomposition et de valorisation du site en proposant un programme prenant en compte tous les enjeux pour optimiser le fonctionnement général du site et son insertion aux abords du secteur sauvegardé et constituer un réel moteur pour le centre ville.

La société SOPIC NORD et la Commune d'Auxerre se sont rapprochés dans le cadre de cette réflexion pour définir au moyen du présent protocole les modalités de cette étude.

CECI ETANT PREALABLEMENT EXPOSE
IL EST CONVENU ENTRE LES PARTIES CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : PERIMETRES D'ETUDE

A sa demande la Commune autorise la société SOPIC NORD à engager les études et réflexions d'aménagement du site de l'Arquebuse, laquelle afin d'appréhender cette mission de façon cohérente et rationnelle, sera amenée à engager sa réflexion sur :

-Un premier périmètre très large nécessaire à cette réflexion sur la ville ou l'aire urbaine permettant d'obtenir au travers des projets une vision à court et long terme et

une organisation d'ensemble du site de l'Arquebuse en mesurant les impacts de sa requalification et du choix de cette implantation

- Un second périmètre plus restreint englobant la place de l'Arquebuse et le tissu urbain environnant, l'entrée de la rue du temple ainsi que les axes de circulation périphériques afin d'apprécier sur un secteur plus large l'intégration du projet et sa cohérence urbaine
- Et un périmètre opérationnel comprenant la place de l'arquebuse et ses dépendances en surface et en sous-sol, les voies de ceinture délimitées par le bâti existant, le boulevard du 11 novembre, et la rue du 24 Août :

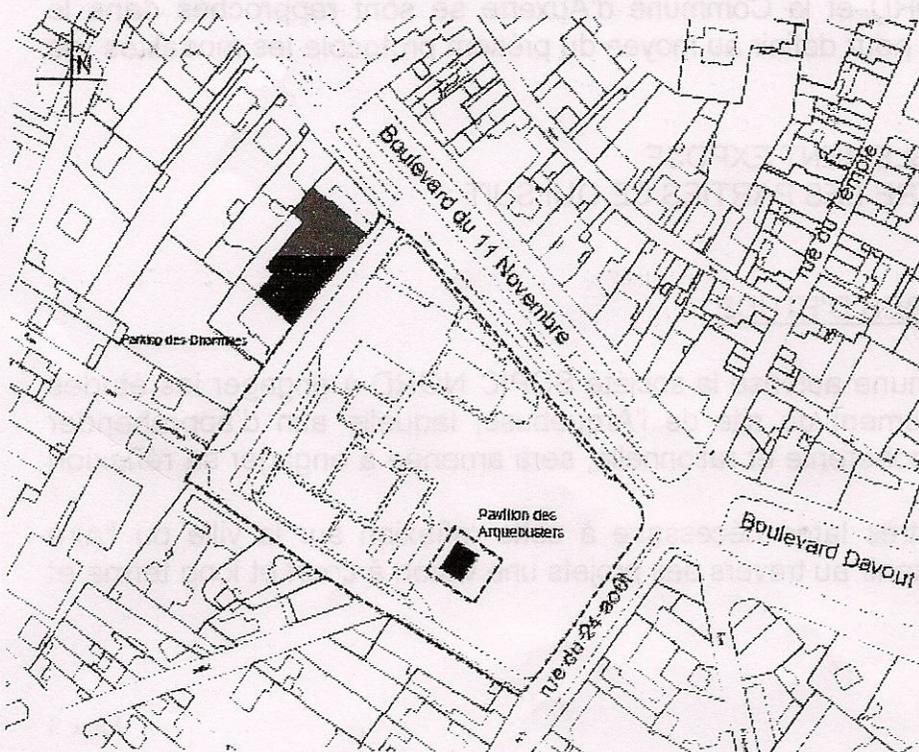
Le périmètre opérationnel de la place de l'Arquebuse comprend sur une superficie de 2 hectares :

- l'esplanade de surface avec des cheminements piétons et des espaces verts et un espace utilisé pour le stationnement.
- l'espace semi enterré dédié au marché des camelots avec en périphérie des locaux équipés pour les commerçants du marché, et l'espace bâti exploité à titre précaire en brasserie
- Le parking souterrain d'une capacité de 380 places bénéficiant d'un accès et sortie distincts sur la voie de ceinture avec escaliers reliant le niveau dédié au marché, l'esplanade et un passage souterrain à usage piétonnier sous le boulevard du 11 novembre pour relier la contre allée du boulevard et la rue du Temple.

Il est bordé par la voie de ceinture à partir du boulevard du 11 novembre pour relier la rue du 24 août

La place accueille le pôle d'échange des bus urbains, desservi par une voie dédiée à cet équipement aménagée à partir du boulevard

Le site fait partie du domaine public, hormis l'espace délimité autour de la maison des arquebusiers cadastré DY 407 qui appartient à l'Etat.



ARTICLE 2 : CONTENU DES ETUDES

La COMMUNE et l'OPERATEUR désignés, ont convenu du programme d'études suivant, leur permettant d'apprécier les conditions de mise en œuvre d'un projet satisfaisant aux intérêts des deux parties :

- Analyse foncière,
- Plan topographique ou photogramétrique,
- Première approche d'organisation spatiale sur l'ensemble du site,
- Recueil des servitudes et contraintes techniques et urbanistiques,
- Définition du programme d'ensemble comprenant :
 - pôle commercial comprenant une surface alimentaire faisant l'objet d'un déplacement d enseigne et non de création nouvelle
 - parking souterrain ouvert au public de 600 places environ
 - requalification des espaces publics
 - reprise des circulations et accès au site et liaison piétonne avec la rue du Temple
 - éventuellement mixité urbaine avec création de logements résidence hôtelière et bureaux
- Scénarios alternatifs – schéma d'orientation sur l'ensemble du site, - plan de masse
- Plan d'aménagement paysager du projet et de ses abords– recommandations architecturales,
- Estimations et répartition entre les parties des travaux notamment d'aménagement extérieurs sur le périmètre opérationnel ; La ville est garante de la requalification des espaces publics et notamment d la jonction boulevard du 11 novembre /rue du temple et rue du 24 Août
- Pré commercialisation,
- Montage juridique / financier –planning et phasage en précisant l'estimation financière par phase sur le périmètre opérationnel
- Synthèse

ARTICLE 3 : METHODE ET ORGANISATION RELATIVES A L'ELABORATION ET AU SUIVI DE L'ETUDE

Afin de réussir cette démarche, il importe de définir les modalités de coordination du déroulement de l'étude.

A cet effet, il est créé un comité de pilotage sous la Présidence de Monsieur le Maire.

Par ailleurs, une direction de projet sera mise en place.

• LE COMITE DE PILOTAGE :

* Sa composition :

Pour la COMMUNE :

- o Monsieur le Directeur Général des services
- o Monsieur le Directeur de l'Urbanisme et du Développement Economique et ses collaborateurs

Pour l' OPERATEUR :

- o Monsieur Julien SAVOYE Directeur SOPIC NORD et ses collaborateurs
- o Monsieur Benedetto RUNCIO Directeur Travaux

A ce groupe de pilotage, seront associés, l'équipe d'étude, tous prestataires spécialisés et représentants de l'administration communale en fonction des problèmes à traiter

* Son rôle :

Le comité initie et valide chaque étape de la démarche et ses résultats.

Il engage et facilite les contacts nécessaires avec tous les partenaires et toutes les parties concernées.

Il contrôle la cohérence de l'action des intervenants et des partenaires du projet.

Il examine les différentes propositions d'implantations avant présentation au maire de la COMMUNE

Il veille aux respects des prescriptions économiques, techniques et architecturales.

- LE DIRECTEUR DE PROJET

En accord avec le groupe de pilotage, la direction de projet est assurée par l'OPERATEUR en partenariat étroit avec les Services Techniques de la COMMUNE
A ce titre :

Il anime l'ensemble de la démarche d'étude.

Il assure à tous les stades de l'étude une étroite coordination entre les membres de l'équipe d'étude.

Il analyse et élucide les enjeux, dégage les synergies et les complémentarités d'intérêts COMMUNE/OPERATEUR, propose des solutions opérationnelles, en prenant en compte à chaque stade de la démarche les observations formulées par le groupe de pilotage.

Il programme les ordres du jour des réunions avec l'appui de l'administration communale, dresse et diffuse les procès-verbaux de réunion.

Il s'assure de la bonne exécution des décisions prises lors des réunions.

Il s'assure du respect des calendriers.

- L'EQUIPE D'ETUDE

Désignée par l'OPERATEUR, elle sera présentée à la COMMUNE dès l'entrée en vigueur du présent protocole.

ARTICLE 4 : ECHEANCIER DE REALISATION DES ETUDES – APPROBATION DES ETUDES PAR LA COMMUNE

1. Sauf dénonciation anticipée ou prorogation décidée d'accord unanime entre les cosignataires, l'OPERATEUR s'engage à faire diligence pour faire réaliser les études, soit dans un délai de 5 mois à compter de la date d'entrée en vigueur du présent protocole. A l'issue de ce délai, l'opérateur devra présenter au comité de pilotage une esquisse architecturale et le cahier des charges de la programmation visant environ 80% des activités envisagées.

2. A l'issue de la conclusion des études dûment validée par le comité de pilotage, la délibération du conseil municipal validant l'opération envisagée et les conditions de sa mise en œuvre devront intervenir dans un délai de 3 mois.

3. Dans l'hypothèse d'une approbation par le Conseil municipal, la COMMUNE notifiera celle-ci à l'OPERATEUR en lui faisant connaître la date à laquelle elle aura été reçue par le représentant de l'Etat.

L'engagement de la phase de mise en œuvre de l'opération suivant les dispositions approuvées prendra effet à compter de cette dernière date.

ARTICLE 5 : FINANCEMENT DES ETUDES

Le financement des études telles que décrites dans le présent protocole est assuré par l'OPERATEUR. La COMMUNE fera son affaire des études qu'elle jugera nécessaire indépendamment de ce protocole

ARTICLE 6 : ENGAGEMENT DES PARTIES

La COMMUNE et l'OPERATEUR s'engagent à mettre en commun leurs informations ainsi que leur savoir-faire, et à apporter toute la diligence nécessaire pour assurer dans les meilleures conditions la réalisation des études. *

Afin de faciliter l'exécution de la démarche d'études, la COMMUNE s'engage à lui remettre, dès la date d'entrée en vigueur du protocole, toutes les études ou documents, qu'elle a ou qu'elle aura en sa possession, susceptibles d'intéresser le projet envisagé.

Durant toute la durée des études, les cosignataires s'engagent à ne pas faciliter ou soutenir isolément des projets ou des opérations concurrentes, pouvant s'inscrire dans le champ du présent protocole sur le site ou le territoire de la COMMUNE sans qu'une concertation et une information préalable aient lieu entre les cosignataires.

ARTICLE 7 : APPROPRIATION FONCIERE

1. La COMMUNE accepte dès à présent et sous les conditions ci-après le principe de la signature au profit de l'OPERATEUR d'un compromis de vente sur les propriétés lui appartenant et qui constitueront l'assiette du projet dans l'emprise figurant au plan de l'article 1 du présent protocole pour une durée de 24 mois.

2- Conditions nécessaires et impératives à la signature d'un compromis de vente:

- Validation des études par le comité de pilotage et par le conseil municipal
- Accord entre les parties sur les modalités de transfert du foncier et des droits à construire de l'assiette foncière du projet après validation des études et du projet par le comité de pilotage étant entendu que ce prix devra prendre en considération la réalisation par l'opérateur d'un parking souterrain ouvert au public.
- Procédure de déclassement du domaine public du périmètre foncier concerné par le projet de afin de l'intégrer dans le domaine privé cessible de la collectivité.
- Délibération du conseil municipal approuvant le projet de l'opérateur retenu et les modalités de sa mise en œuvre, prononçant le déclassement du domaine public de l'assiette foncière et autorisant les modalités de transfert de propriété au vu de l'avis des services domaines conformément à la législation.

ARTICLE 8 : ENTREE EN VIGUEUR DU PROTOCOLE

Le présent protocole qui prendra effet à compter de la date de signature.



ARTICLE 9 : DUREE D'APPLICATION DU PROTOCOLE

Sauf prorogation déterminée d'un commun accord, le présent protocole est conclu pour une durée de 8 MOIS à compter de la date d'entrée en vigueur de celui ci .

ARTICLE 10 : EXCLUSIVITE

Pendant toute la durée du présent protocole la COMMUNE d'Auxerre s'engage à ne pas proposer à un autre opérateur d'étudier ou mener sur le site de l'Arquebuse toute autre opération immobilière.

En conséquence, SOPIC NORD pourra se prévaloir pendant toute la durée du présent protocole d'un droit exclusif à réaliser les études nécessaires à la définition du programme du projet et engager tous pourparlers ou négociations avec des tiers qui s'avèreraient utiles pour la bonne conduite du projet.

ARTICLE 11 : RESILIATION DU PROTOCOLE

Durant la durée d'application du protocole, la COMMUNE aura la possibilité de résilier le présent protocole.

Une faculté identique est accordée à l'OPERATEUR.

Cette résiliation sera confirmée par lettre adressée en recommandé avec accusé de réception.

Dans l'une ou l'autre hypothèse, l'ensemble des dépenses pour lesquelles l'OPERATEUR a passé commande, restera à sa charge

ARTICLE 12 : PROPRIETE DES DOCUMENTS - CONFIDENTIALITE - COMMUNICATION

Sous réserve des droits de la propriété littéraire, artistique et intellectuelle, dans le cadre du présent protocole, l'OPERATEUR est propriétaire des études dont il aura assuré le financement.

Les parties s'interdisent de révéler le contenu des études que l'autre partie aura pu mener comme d'en user à son profit ou au bénéfice d'un tiers sauf accord préalable exprès des parties.

Les parties s'engagent expressément à se concerter avant toute communication sur ou autour du projet (notamment pour les communiqués de presse et les salons professionnels).

ARTICLE 13 : SUBROGATION

L'OPERATEUR dispose de la faculté d'être subrogé dans l'ensemble de ses droits et obligations tels que définis au présent protocole au profit de toutes sociétés de son

groupe ou tiers associé de son choix, qu'il aura garanti au préalable auprès de la COMMUNE (création d'une société ad-hoc, intervention d'une société filiale ...).

ARTICLE 14 – REGLEMENT DES LITIGES

Tout litige qui pourrait subvenir dans l'interprétation du présent protocole devra auparavant être soumis à la conciliation de deux experts désignés chacun par une des parties.

En cas de désaccord des parties sur l'avis rendu par lesdits experts, le litige sera soumis à la juridiction compétente.

ARTICLE 15 : ELECTION DE DOMICILE

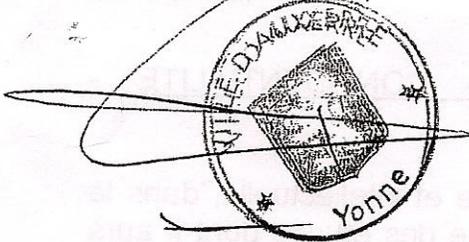
Pour l'application du présent protocole, chacune des parties fait élection de domicile :

- La VILLE en l'Hôtel de ville d'AUXERRE,
- L'OPERATEUR en son siège social.

Fait à Auxerre, le 10 | 12 | 11

En six exemplaires originaux

Pour la Ville d'Auxerre,



Le Maire

Pour l'Opérateur,

Le 6 décembre 2011

SOPIC NORD

SAINT au Capital de 150 000 €
494, avenue du Général de Gaulle
BP 90091

59988 BONDUES Cedex

Tél. 03.28.33.72.70 - Fax 03.28.33.72.71

Société Sopic Nord