



Protocole d'engagement réciproque

Entre :

La Communauté de Communes Les Vals Du Dauphiné

22 rue de l'Hôtel de ville

38110 LA TOUR DU PIN

Représentée par **Madame Magali GUILLOT**, Présidente, agissant en vertu de la délibération n°

1587-2021-268 du 16 décembre 2021

Ci-dessous dénommée « Le Promettant »

Et la société STONE HEDGE PROMOTION SUD

17 rue Duquesne

69006 LYON

Représentée par **Monsieur Stève SEIGLE**, Directeur Général

Ci-dessous dénommée « Le Bénéficiaire »

La Communauté de Communes Les Vals Du Dauphiné a étendu la ZAC du Parc Industriel d'Aoste.

Les parcelles concernées sont inscrites au PLU en zone AUi cadastrées sections Y n°330, 323, 104 et 326 entières et Y n°144, 256, 255, 107 et 103 pour partie soit une surface d'environ 64 275 m² (cf. Annexe 1), composée des lots 1 entier et 2, 3, 4 pour partie la ZAC du PIDA.

Il est convenu entre les parties les points suivants :

- Seules les activités autorisées dans le PLUi (PLUi Est dont l'entrée en vigueur est prévue fin 1^{ER} semestre 2022) et le Cahier des charges de cession des lots seront autorisées
- * Prix de vente du terrain : 70 € HT par m²
- * Assiette foncière du projet : d'une contenance d'environ 64 275 m²

Engagements du Bénéficiaire

- * Le Bénéficiaire s'engage à faire réaliser à ses frais les études faune/flore et Loi sur l'eau sur l'ensemble des terrains constituant la ZAC du PIDA (lots 1,2,3 et 4 pour partie et 7, 8, 9 10 cf. Annexe 2) et à déposer PC et ICPE

ALG

JS

Envoyé en préfecture le
11/01/2022 Reçu en préfecture le
11/01/2022 Affiché le
ID : 038-200068567-20220110-1587_2021_268-DE

- * Mettre en œuvre sans délai tous moyens humains et financiers pour activer la commercialisation du projet, à la location ou à la vente selon les critères fixés par la clause d'agrément ci-dessous définie
- * Organiser un point de commercialisation trimestrielle avec le Promettant à partir de la signature de la présente convention. Afin d'organiser la sélection, une grille d'analyse sera utilisée (cf. Document en pj)
- * Le Bénéficiaire indique que la date prévisionnelle de contractualisation avec un acquéreur ou locataire agréé par le Promettant, et donc également de signature de la promesse de vente du terrain est fixée au plus tard le ~~30 avril 2022~~ ^{MG} 30 mai 2023

Engagements du Promettant

- * Le Promettant consent au Bénéficiaire à compter de ce jour une période d'exclusivité courant jusqu'au ~~30 avril 2022~~ ^{MG} 30 mai 2023
- * Autoriser le Bénéficiaire ^{MG} à procéder aux investigations et études de sols (géotechniques et pollution), des diagnostics faune/flore et Loi sur l'eau nécessaires.
- * Autoriser le Bénéficiaire à communiquer sur le projet notamment en vue de sa commercialisation et notamment de procéder à la pose de panneaux de commercialisation sur le site,
- S'interdit toute négociation directe ou contractualisation avec d'éventuels prospects intéressés par le terrain composé des lots 1, 2, 3 et 4, et s'engage à les orienter vers le Bénéficiaire pendant la période d'exclusivité consentie

Clause d'agrément à la faveur du Promettant

« Le Bénéficiaire va réaliser sur le terrain un programme destiné à être loué ou cédé. Il s'engage vis-à-vis du Promettant, lors de la première mise en location ou de la première vente, à ne signer de bail ou d'acte de cession qu'avec des locataires ou sous-acquéreurs ayant reçu préalablement l'agrément du Promettant.

Cette condition de l'agrément des locataires ou sous-acquéreurs est une condition essentielle et déterminante des présentes, sans laquelle le Promettant n'aurait pas contracté la présente Exclusivité.

Les locataires ou acquéreurs pressentis par le Bénéficiaire seront présentés par ce dernier via lettre avec accusé de réception précisant leur activité, le nombre de salariés (objectif fixé de 200 emplois) prévus sur le site et le flux poids lourds estimé. Le Promettant choisira alors librement de donner suite ou non à la candidature présentée. »

- * Planning prévisionnel de l'opération :
 - Signature du contrat d'exclusivité en ~~décembre 2021~~ ^{MG} février 2022
 - Dépôt du PC et dépôt ICPE ~~janvier 2022~~ ^{MG} mars 2022
 - Validation du client par la Communauté de Communes des Vals Du Dauphiné ^{MG}
 - Contractualisation avec le client au plus tard ~~30 avril 2022~~ ^{MG} 30 mai 2023
 - Mois 0 : signature de la promesse avec StoneHedge ^{MG}
 - Mois + 3 : acquisition du terrain
 - Mois + 12 : livraison du bâtiment

À l'issue de la période d'exclusivité, et dans l'hypothèse où StoneHedge n'aurait pas contractualisé avec un client, le Bénéficiaire remettra à titre gracieux l'ensemble des études et des autorisations d'urbanisme

MG

Envoyé en préfecture le
11/01/2022 Reçu en préfecture le
11/01/2022 Affiché le
ID : 038-200068567-20220110-1587_2021_268-DE

obtenues (PC et ICPE) portant sur le terrain objet des présentes et ne pourra élever aucune réclamation financière à l'encontre du Promettant.

Pendant toute la période d'exclusivité susvisée, les parties s'engagent à négocier activement de bonne foi les conditions de la vente en vue de trouver un accord définitif mutuellement satisfaisant, sans que cet engagement de négociation ne crée toutefois d'obligation de résultat pour les partis.

A cet égard, il est convenu que toutes les négociations seront conduites dans la plus stricte confidentialité.

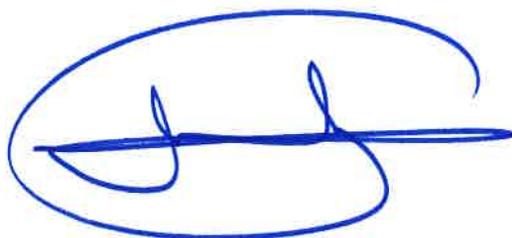
Fait à La Tour du Pin, le 31/01/2022

Pour la société STONEHEDGE
Le Directeur Général,

Pour la Communauté de Communes les
Vals du Dauphiné
La Présidente,

Stève SEIGLE

Magali GUILLOT



STONE HEDGE PROMOTION SUD

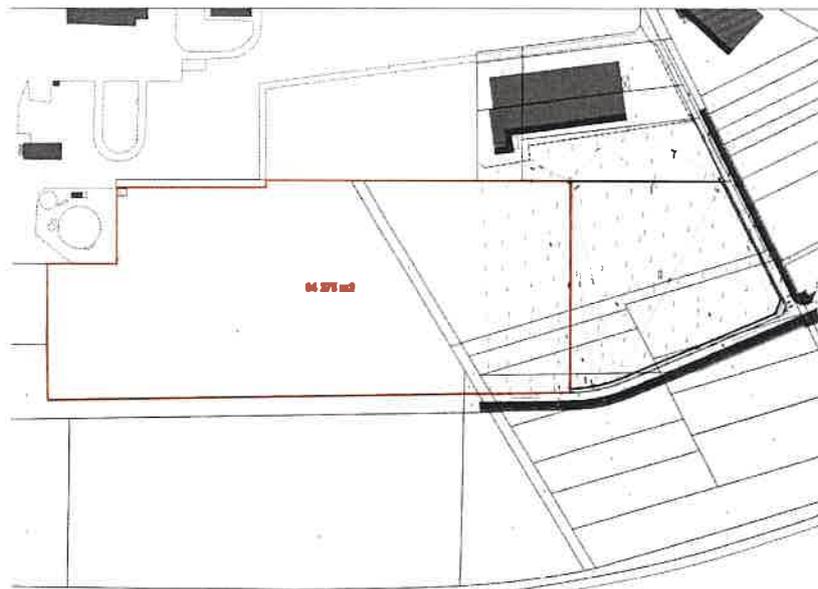
SAS au capital de 10 000 €
17, rue Duquesne - 69006 LYON
RCS Lyon 900 902 438 00010
TVA Intra. FR 12 900 902 538

M6

18

Envoyé en préfecture le
11/01/2022 Reçu en préfecture le
11/01/2022 Affiché le
ID : 038-200068567-20220110-1587_2021_268-DE

Annexe 1



Annexe 2

ALF

83

Envoyé en préfecture le
11/01/2022 Reçu en préfecture le
11/01/2022 Affiché le
ID : 038-200068567-20220110-1587_2021_268-DE



AK *JS*



ZAC PIDA (38490 – AOSTE) – Mise en place d'un comité d'agrément

Critères d'appréciation des sociétés présentées par Stonehedge sur un total de 20 points.

=> Tout prospect atteignant un minimum de 10 points au total est considéré comme acceptable sur la ZAC et admissible pour passer en comité d'agrément.

1/ Ratio d'emplois installés sur site au démarrage ou à n+1 (nombre d'emplois par 10 000 m² de bâti) /8

0 : <25 / 10 000 m²

2 : 25 ≥ x emplois < 30 / 10 000 m²

4 : 30 ≥ x emplois < 40 / 10 000 m²

6 : 40 ≥ x emplois < 60 / 10 000 m²

8 : ≥ 60 / 10 000 m²

2/ Caractéristiques de la société /4

Pondération de la note selon les éléments de chiffre d'affaires, de marques, de classement dans le CAC 40 ou dans un TOP des entreprises nationales ou européennes et flux Poids Lourds générés.

1, 2, 3 ou 4 à attribuer d'un commun accord Vals du Dauphiné/Stonehedge.

3/ Approche environnementale /4

4 : projet certifié BREEAM Good à minima ou certificat équivalent reconnu

2 : autre approche environnementale non certifiée

0 : les autres cas

4/ Durée de l'engagement de la société aux termes du bail commercial /4

2 : bail sans renonciation du preneur à la faculté de résiliation à chaque période triennale : bail dit « 3/6/9 ans »

3 : renonciation à la faculté de résiliation à la première période triennale : bail ferme de 6 ans

4 : renonciation à la faculté de résiliation aux premières et secondes périodes triennales : bail ferme de 9 ans, ou vente du bâtiment à un utilisateur

5/ organisation des comités d'agrément :

Pour toute demande d'achat ou de location sur le projet, objet du présent document, le passage en comité d'agrément sera obligatoire. Le comité d'agrément sera constitué de :

Pour la communauté de communes des Vals du Dauphiné :

- Madame la Présidente, Madame Magali Guillot,
- Monsieur le Vice-Président en charge de l'économie,

Pour la Commune d'Aoste :

- Monsieur le Maire,

M6 JS

Envoyé en préfecture le

11/01/2022 Reçu en préfecture le

11/01/2022 Affiché le

ID : 038-200068567-20220110-1587_2021_268-DE

Pour la Société StoneHedge :

- Un représentant,

Pour tout dossier passé en comité d'agrément, un accord de la communauté de communes des Vals du Dauphiné sera nécessaire pour effectuer une vente ou une location.

Cet accord des VDD devra être confirmé par écrit en recommandé à l'attention de Stonehedge.



MG