

V.10.06.24.

Envoyé en préfecture le 24/12/2024

Reçu en préfecture le 24/12/2024

Publié le 18/12/2024

ID : 069-246900575-20241217-2024_12_15-DE



PROTOCOLE D'ACCORD

**DUVAL DEVELOPPEMENT AUVERGNE-RHONE-ALPES / COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'EST LYONNAIS**

**AEROPORT DE LYON – SAINT EXUPERY –
ZONE TRIANGLE SUD – ILOT NORD**



SOMMAIRE

PREAMBULE / EXPOSE	3
ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE ET IDENTIFICATION DU FONCIER 5 A CEDER	
1.1 Objet du protocole d'accord	5
1.2 Identification de l'emprise du terrain	5
ARTICLE 2 : ABANDON DES DROITS REELS DE L'AOT	6
ARTICLE 3 : CONTREPARTIE FINANCIERE	10
ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DES PARTIES	11
4.1 Engagements de DDARA	11
4.2 Engagements de la CCEL	11
ARTICLE 5 : DUREE DU PRESENT PROTOCOLE	12
ARTICLE 6 : FACULTE DE SUBSTITUTION	13
ANNEXES	
1/ Pouvoir de DDARA	
2/ Délibération de la CCEL	
3/ Plan d'emprise du Projet	
4/	
5/	

Entre les soussignées

La Société dénommée **DUVAL DEVELOPPEMENT AUVERGNE-RHONE-ALPES**, société par actions simplifiée au capital de 950.000,00 €, dont le siège est à PARIS (16°) 45 avenue Georges Mandel, identifiée au SIREN sous le numéro 492 213 822 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, régulièrement constituée aux termes de ses statuts sous signature privée en date à BOULOGNE-BILLANCOURT du 27 septembre 2006, mis à jour le 19 octobre 2009, le 31 décembre 2010 puis le 14 octobre 2016, enregistré à S.I.E. DE BOULOGNE -BILLANCOURT SUD, le 28 septembre 2006 bordereau n°2006/333 Case n°24.

Représenté par Monsieur Felipe PENA, Directeur Régional, domicilié professionnellement à LYON (69006), 26 rue Louis Blanc, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Madame Valérie KUNG, aux termes d'une délégation de pouvoirs en date à PARIS du 2024 demeurée ci-annexée (**Annexe n°1**).

Ci-après désignée « **DDARA** », ou « **la société DDARA** »,
D'une part,

ET

La **Communauté de Communes de l'Est Lyonnais**, Établissement Public de Coopération Intercommunale, dont le siège se situe à l'Aéroport de Lyon - Saint Exupéry -, 40 rue de Norvège (69125) COLOMBIER SAUGNIEU,

Représenté par son Président, Monsieur XXX, en vertu des pouvoirs qui lui ont été consentis par une délibération n°..... du Conseil Communautaire en date du dont copie demeure ci-annexée (**Annexe n°2**).

Ci-après désignée par « **la CCEL** » ou « **la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais** », ou « **le Bénéficiaire** »,
D'autre part.

Ci-après dénommées ensemble « **les Parties** » ou « **Partie** ».

PREAMBULE

La Communauté de Communes de l'Est Lyonnais souhaite construire au sein de l'Aéroport de Lyon Saint Exupéry - zone dite triangle Sud, objet de la convention d'autorisation d'occupation temporaire dont bénéficie la société DDARA comme rappelé ci-après, un parc de stationnements en extérieur d'environ 237 places (esquisse en annexe – **Annexe n°1**). Ce parking inscrit dans la continuité du projet de requalification de la halle, dont la CCEL est propriétaire, pour sa transformation en hôtel événementiel. Ce parking permettrait le stationnement des futurs visiteurs.

La CCEL est propriétaire d'un immeuble de bureaux et d'un hall, cadastrés numéro 981 dans ladite zone de l'Aéroport, au 40, rue de Norvège (69125) COLOMBIER SAUGNIEU.

Pour ce faire, elle a pris contact avec la société DUVAL DEVELOPPEMENT AUVERGNE-RHONE-ALPES, cette dernière bénéficiant d'une Convention d'Autorisation d'Occupation Temporaire du Domaine Public Aéroportuaire (ci-après « Convention d'AOT »), soumise à diverses conditions suspensives, régularisée par acte sous-seing privé en dates du 31 août 2010 et du 10 septembre 2010, et de ses avenants en date du 21 et 23 octobre 2014, du 19 septembre, 15 et 16 octobre 2019, consentie par la société AEROPORTS DE LYON, concessionnaire des aéroports de LYON-SAINT EXUPERY et LYON-BRON en vertu d'un arrêté interministériel en date du 2 mars 2007.

Etant ici précisé que ladite Convention d'AOT a conclu au profit de la société CFA RHONE ALPES AUVERGNE, société devenue depuis la société « DUVAL DEVELOPPEMENT AUVERGNE RHONE ALPES » par suite d'un simple changement de dénomination.

Aux termes de cette « Convention d'AOT », la société AEROPORTS DE LYON, avec l'accord du Ministre en charge de l'Aviation Civile, a autorisé la société DUVAL DEVELOPPEMENT AUVERGNE RHONE ALPES à occuper, à compter de la constatation par acte authentique de la réalisation des conditions suspensives, et au plus tard jusqu'au 31 août 2070, à ce jour sur les parcelles de terrain cadastrées section E 1009p (86a 08ca), 1011 (35a 59ca) et 1012p (18a 36ca) et 1018 (02ha 09a 69ca), sis îlot TRIANGLE SUD, dans l'emprise de l'aéroport de LYON SAINT EXUPERY, en vue du financement, de la conception, de la construction, de l'entretien, de la commercialisation et de l'exploitation d'un ensemble immobilier dont la consistance fait l'objet d'un plan de principe d'aménagement annexé à ladite convention et d'un programme prévisionnel, permettant l'exploitation de bureau, services, d'activités « légères », ainsi que les activités mixtes, tertiaires et multiservices.

Ladite Convention d'AOT soumise aux dispositions du code général de la propriété des personnes publiques et du code du domaine de l'Etat, ainsi qu'aux stipulations du cahier des clauses et conditions générales des autorisations d'occupation temporaire délivrées par le concessionnaire des aéroports sur les aéroports de Lyon daté de mars 2007.

La prise d'effet des droits réels attachés aux ouvrages, constructions et installations de caractère immobilier à réaliser, ainsi qu'au droit d'occupation du terrain d'assiette sur chaque lot, s'effectue successivement au fur et à mesure de la levée des conditions de chacune des phases du programme, listées à l'article 8.1 de la Convention d'AOT constitutive de droits réels. La réalisation des conditions suspensives est constatée pour chaque lot aux termes d'un acte notarié à recevoir par Maître Claire MOREL-VULLIEZ, Notaire Associée de la société par

actions simplifiée dénommée « Claire MOREL-VULLIEZ, Anne-Laure DOREY TABURIAUX et Alexandra DAILLY ROSENTHAL », sis à LYON (69003), Tour Swisslife, 1 boulevard Marius Vivier Merle, membre du groupe CHEUVREUX, assistant les CONCEDANT et CONCESSIONNAIRE, avec la participation de Maître Céline CHESNEL, notaire à RENNES (35000), 1 Place Honoré Commeurec, assistant le TITULAIRE, dont une copie authentique est publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON 3.

Etant ici précisé que la cession des droits réels a pour conséquence de déclencher l'exigibilité de redevances à verser par DDARA au profit de la CCEL, telle que précédemment définie dans la Convention d'AOT.

Sachant cela, la CCEL s'est rapprochée de la société DDARA, afin que cette dernière puisse abandonner les droits réels qu'elle peut détenir en vertu de ladite Convention d'AOT, mais uniquement sur une partie des terrains qu'elle convoite, à l'effet de pouvoir y construire elle seule son parc de stationnements extérieur.

En conséquence, les Parties se sont rapprochées à l'effet de dresser le présent Protocole D'Accord.

ARTICLE 1 : OBJET DU PROTOCOLE D'ACCORD ET IDENTIFICATION DU TERRAIN CONVOITÉ

1.1 Objet du Protocole d'Accord

Le présent Protocole d'Accord a pour objectif de matérialiser les accords intervenus, et d'organiser, planifier, les démarches à accomplir et les actes à dresser et régulariser.

Il doit également définir les obligations et engagements respectifs des PARTIES et organiser l'abandon de ses droits par DDARA sur les terrains convoités, afin que la CCEL puisse y construire son parc de stationnements extérieur.

Le présent protocole s'applique de plein droit entre les PARTIES à compter de sa signature, et jusqu'au jour du paiement par la CCEL ainsi qu'il sera explicité ci-après.

1.2 Identification de l'emprise du terrain

L'emprise du terrain et matérialisé sur le plan ci-annexé (**Annexe n°1**). Il s'agit d'un terrain d'une surface de 5 616 m² à détacher de la parcelle cadastrée section E n°.1009p conformément au projet d'arpentage ci-joint.

Le Document d'Arpentage (DA) a déjà été dressé le par le Cabinet RATELADE, géomètre-expert à LYON (8°), 35 rue Bataille, sous la référence n°..... dont copie demeure ci-annexée (**Annexe n°3**), au frais de la société DDARA.

Il est ici précisé que ledit Document d'Arpentage comprend d'autres division parcellaires nécessaires à la régularisation de l'avenant à l'AOT à dresser, tel qu'il est ci-après énoncé.

Pour que ces divisions interviennent, il a été également nécessaire de déposer une Déclaration Préalable à Division et d'obtenir un certificat de non-opposition à division. DDARA a d'ores et déjà déposé ladite demande en date du

ARTICLE 2 : ABANDON DES DROITS REELS DE L'AOT

Afin de permettre l'exploitation des bâtiments réalisés et appartenant à la CCEL, sis sur la parcelle cadastrée section E numéro 981 pour 6706m², dont les droits issus de la Convention d'« AOT » précitée ont été précédemment cédés à la SAS AERO, qui elle-même les a revendus à la COMMUNAUTE DE COMMUNE DE L'EST LYONNAIS, il sera procédé au détachement d'une parcelle de terrain d'environ 56 ares 16 centiares, de la parcelle limitrophe cadastrée section E numéro 1009 de 01 hectare 41 ares 10 centiares.

Pour ce faire, et pour que la société AEROPORTS DE LYON, concessionnaire des aéroports de LYON-SAINT EXUPERY puisse céder les droits réels sur cette parcelle à détacher de 5616m², au profit de la CCEL, il est nécessaire au préalable que la Convention d'AOT qui a été consentie à la société DDARA, sous conditions suspensives, rappelons-le, fasse l'objet d'un avenant afin d'y soustraire ledit terrain sus-désigné d'environ 5616m².

La parcelle détachée ne fera donc pas l'objet d'un transfert de droits réels au profit de la société, ainsi qu'initialement prévu dans l'AOT.

Après signature dudit avenant, la société AEROPORTS DE LYON, concessionnaire des aéroports de LYON-SAINT EXUPERY pourra céder les droits réels sur cette parcelle à détacher de 5616m², au profit de la CCEL. Cette dernière deviendra alors redevable des redevances exigibles et exigées par la société AEROPORTS DE LYON.

Le présent Protocole est soumis à diverses conditions suspensives et particulières :

A/ Les conditions suspensives sont les suivantes :

1°) L'obtention par la société DDARA d'un certificat de non-opposition à Déclaration Préalable à division, purgés de tous recours et retrait, exécutable, autorisant la division du parcellaire objet de l'avenant à l'AOT ci-dessous énoncé au 3°) :

La société DDARA s'engage à déposer le dossier de Déclaration Préalable à division auprès de la Mairie de COLOMBIER-SAUGNIEU (RHÔNE) **au plus tard le 30 décembre 2024.**

la société DDARA devra notifier par tout moyen à la CCEL, dans les DIX (10) jours du dépôt de ladite Déclaration Préalable, le récépissé d'accusé de réception de cette dernière signée par la Mairie de COLOMBIER-SAUGNIEU

Le certificat de non-opposition devra avoir été obtenu **au plus tard le 30 mars 2025 :**

Dès réception dudit certificat, ou de toute opposition de la Mairie, sous un délai de huit (8) jours, la société DDARA devra en informer la CCEL.

Cette condition suspensive est stipulée au profit des deux Parties.

2°) La signature d'un avenant à l'AOT :

Le parcellaire sur lequel est assis la Convention d'AOT bénéficiant à la société DDARA doit être modifié, entre autres, à l'effet de soustraire la parcelle objet des présentes, d'une surface d'environ 5617m².

En conséquence un acte authentique d'avenant à l'AOT doit être régularisé en ce sens entre la société DDARA et la société AEROPORTS DE LYON, avec l'intervention de l'Etat, qui sera dressé et reçu par Maître Claire MOREL-VULLIEZ, Notaire Associée de la société par actions simplifiée dénommée « *Claire MOREL-VULLIEZ, Anne-Laure DOREY TABURIAUX et Alexandra DAILLY ROSENTHAL* », sis à LYON (69003), Tour Swisslife, 1 boulevard Marius Vivier Merle, membre du groupe CHEUVREUX, assistant les CONCEDANT et CONCESSIONNAIRE, avec la participation de Maître Céline CHESNEL, notaire à RENNES (35000), 1 Place Honoré Commeurec, assistant le TITULAIRE, dont une copie authentique est publiée au Service de la Publicité Foncière de LYON 3.

Pour la bonne information de la CCEL, ledit avenant comprendra également ;

- des modifications du planning de réalisation des autres lots sur lesquels la société DDARA conserve ses droits ;
- et le transfert de droits réels définitifs sur un autre terrain, limitrophe à celui objet des présentes ;

Ceci afin de tenir compte des avancées de la commercialisation, ainsi que du calendrier de réalisation des conditions suspensives relatives aux différents lots objets de ladite Convention d'AOT.

Le projet d'acte a été rédigé en partenariat avec la société dénommée « AEROPORTS DE LYON », dont le siège est à COLOMBIER-SAUGNIEU (69124), Aéroport de Lyon Saint-Exupéry, identifiée au SIREN sous le numéro 493 425 136 et immatriculée au RCS des Sociétés de LYON ; puis dans un deuxième temps il doit être validé par les services de l'Etat, puisque l'Etat intervient audit acte. Ensuite la signature de l'acte pourra avoir lieu.

Ces délais de validation n'étant pas contraints par des délais légaux, le calendrier n'est pas figé. Pour le besoin des présentes, nous fixons la date de réalisation de la présente condition suspensive **au plus tard le 30 janvier 2025.**

La société DDARA s'engage à informer la CCEL, de l'avancée des échanges en cours avec la société « AEROPORTS DE LYON », ainsi que des échanges entre cette dernière et l'Etat, et l'informer sous huit (8) jours, dès qu'il aura été informé d'une part de la validation ou non du projet d'avenant par l'Etat, et d'autre part de la date de signature dudit avenant par acte authentique dressé par Maître Claire MOREL-VULLIEZ, Notaire Associée de la société par actions simplifiée dénommée « *Claire MOREL-VULLIEZ, Anne-Laure DOREY TABURIAUX et Alexandra DAILLY ROSENTHAL* », sis à LYON (69003), Tour Swisslife, 1 boulevard Marius Vivier Merle, membre du groupe CHEUVREUX, assistant les CONCEDANT et CONCESSIONNAIRE, et avec la participation de Maître Céline CHESNEL, notaire à RENNES (35000), 1 Place Honoré Commeurec, assistant le TITULAIRE (soit ici le PROMOTEUR).

Une copie dudit projet d'acte authentique d'Avenant à l'AOT, a été remise préalablement à la CCEL pour sa bonne information, qui le reconnaît, et déclare avoir pu en prendre connaissance avant la signature des présentes.

Cette condition suspensive est stipulée au profit des deux Parties aux présentes. Il ne pourra y être renoncé.

B/ Condition particulière :

Concernant la réalisation de la voirie, telle que surlignée en jaune sur le plan ci-annexée (**Annexe n°4**), elle sera réalisée par la société AEROPORTS DE LYON, tel que précisé dans la Convention d'AOT régularisé en 2010 et ci-dessus relatée.

C/ Définition du planning prévisionnel :

- Signature du présent Protocole d'Accord **au plus tard le 30 décembre 2024**;
- Dépôt de la demande de Déclaration Préalable de division **au plus tard le 30 décembre 2024** ;
- Obtention du certificat de non-opposition à déclaration Préalable de division au plus tard **le 30 mars 2025** ;
- Signature de l'acte authentique d'Avenant de l'AOT afin de soustraire le terrain objet des présentes, au plus **tard le 30 janvier 2025**.
- Signature par la CCEL d'un avenant à son AOT, lui conférant des droits réels sur la parcelle n° 1009p (en cours de division) de 5616 m² lui permettant de réaliser un parc de stationnement, en complément de son AOT actuelle sur la parcelle E981.

En cas de retard ou de recours sur l'une des délibérations à prendre par la CCEL, notamment celle donnant accord pour la signature du présent protocole le planning serait automatiquement prorogé et les PARTIES se rencontreraient pour analyser les éventuels retards, recours et leurs conséquences sur le projet.

ARTICLE 3 : CONTREPARTIE FINANCIERE

La superficie du terrain à soustraire de la Convention de l'AOT afin que la CCEL puisse se voir transférer les droits réels est d'environ 5 616 m². C'est donc une de surface de plancher d'environ 2.600m² qui ne sera pas construite par la société DDARA sur ce terrain.

Ce manque à gagner est estimé à DEUX CENT CINQUANTE -CINQ MILLE EUROS (255.000,00 € HT) hors redevance. Ce montant correspond :

- à la marge promoteur d'une opération de promotion immobilière non réalisée sur ce tènement.

Le prix de vente d'une construction (constituant le Chiffre d'affaires de l'opération immobilière) étant calculé en outre, par rapport à la rentabilité des constructions construites, elle-même calculée sur la base d'un loyer moyen estimé à 120,00 € HT par mètre carré de Surface de Plancher

- le montant de la redevance déjà exigible auprès de la société DDARA pour la période allant de mars 2021 à la signature par la CCEL d'un avenant à son AOT, lui conférant des droits réels sur la parcelle n° 1009p (en cours de division) de 5616 m² lui permettant de réaliser un parc de stationnement, en complément de son AOT actuelle sur la parcelle E981.. Le montant de la redevance s'élève à CENT TRENTE SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS (137 800€ HT) au 4^{ème} trimestre 2024. Le montant définitif sera néanmoins fixé à la date du transfert des droits réels au bénéfice de la CCEL. Le montant des redevances figurant dans la Convention d'AOT originale dont bénéficie la société DDARA.

Calcul prévisionnel de la redevance d'occupation sur la base du tarif 2024 correspondant à la mise à disposition du terrain viabilisé sans accès piste :

Redevance d'occupation	
Tarif 2024 en € HT par m2 et par an	10,12 € HT/M2/an
Superficie	5617 m2
Soit pour 12 mois en valeur 2024	56 844,04 € HT
Soit pour un mois	4 737 € HT

En conclusion, la CCEL s'engage à verser une indemnité à DDARA d'un montant de 255 000 € + 137 800€ (le montant des redevances 2024 sera actualisé en 2025 le cas échéant).

Soit un montant global de 392 800€ (en 2024).

Si la signature de l'acte de d'avenant à l'AOT intervient postérieurement au 30 décembre 2024, les parties conviennent de régulariser le montant des redevances conformément au nombre de jours calendaires intervenus entre le 1^{er} janvier 2025 et la date de signature actualisé du tarif 2025 restant à communiquer par les services de Lyon aéroports.

ARTICLE 4 : ENGAGEMENTS DES PARTIES

4.1 Engagements de DDARA

La société DUVAL DEVELOPPEMENT AUVERGNE-RHONE-ALPES s'engage aux présentes à :

- Régulariser l'acte authentique d'avenant à l'AOT, à l'effet de voir détacher l'emprise du terrain convoité par la Communauté de Communes de l'Est Lyonnais, et ce dès lors que toutes les conditions suspensives ci-dessus sont réalisées ;
- Déposer le dossier de Déclaration Préalable à division auprès de la Mairie de COLOMBIER-SAUGNIEU (RHÔNE) **au plus tard le 30 décembre 2024**, et notifier ledit dépôt par tout moyen à la CCEL, dans les DIX (10) jours du dépôt.

4.2 Engagements de la CCEL

La CCEL s'engage à :

- Présenter au Conseil Communautaire toute résolution nécessitant leur approbation à l'effet de réaliser les présentes ;
- Faire son affaire personnelle de la signature par la CCEL d'un avenant à son AOT, lui conférant des droits réels sur la parcelle n° 1009p (en cours de division) de 5616 m² lui permettant de réaliser un parc de stationnement, en complément de son AOT actuelle sur la parcelle E981 ;
- Faire son affaire personnelle de toutes les études de sol, pollution, ou toutes études techniques, juridiques, administrative et financières nécessaires à son projet de construction ;
- Faire son affaire de toute découverte de pollution sur le terrain ou toute particularité géotechnique du sol pouvant entraîner des surcoûts de construction ;
- Solliciter l'avis de la DRAC sur d'éventuelles prescriptions archéologiques ;
- Déposer son Permis de Construire et toute autre autorisation dont elle aurait besoin ;
- Réaliser la construction de son parc de stationnements extérieur ;
- Faire son affaire personnelle de tous recours dont elle pourrait faire l'objet, au qui pourrait être exercé à l'encontre des présentes, ou tout de tout acte à venir concernant les présentes (Avenant à la Convention d'AOT, Convention d'AOT à son profit et/ou du transfert des droits réels à son profit par les Aéroports de Lyon...etc.).
- Les plans du permis de construire.

ARTICLE 5 : DUREE DU PRESENT PROTOCOLE

Les PARTIES s'engagent, en signant le présent protocole, à respecter l'ensemble de ses dispositions contractuelles.

Les PARTIES déclarent avoir pris connaissance des droits et obligations prévues par le présent protocole d'accord.

Les PARTIES s'engagent à mener toutes les actions et démarches énoncées aux présentes, dans le planning défini aux présentes également.

Le présent protocole prend effet à la signature des présentes et prendra fin lors de la levée de la dernière condition correspondant au paiement par la CCEL.

Le présent protocole pourra être éventuellement prorogé d'un commun accord entre les PARTIES.

Fait à

V.10.06.24.

Envoyé en préfecture le 24/12/2024
Reçu en préfecture le 24/12/2024
Publié le 18/12/2024
ID : 069-246900575-20241217-2024_12_15-DE



Le

En deux exemplaires originaux, dont chaque partie conserve un exemplaire.

Signature de DDARA

Signature de la CCEL

PROJET