

Feytiat, le

PACA Immo
Monsieur Eric PIEROTTI

Réf. : GC/MCL CD2025/01/00...

OBJET : Les Portes de Feytiat – protocole

Pièce jointe : Délibération du Conseil municipal du

Monsieur,

Concernant votre reprise du projet Terra Nobilis sur les parcelles AA82, AA239, AA300, AA478, AA79, AA161, AA163, AA87, AA260 d'une surface de 42 585m² environ.

Je souhaitais vous informer que le Conseil municipal de la commune de Feytiat a adopté, le 2025, le projet de délibération dans lequel était demandé l'accord de l'assemblée pour la validation d'un protocole, d'un calendrier et la signature d'un bail à construction sur les parcelles ci-dessus mentionnées afin que soit réalisé le projet d'une opération mixte logistique et activité d'une surface de plancher total d'environ 16 000m² et de son aire de stationnement.

- PROTOCOLE -

A - La durée de ce protocole :

Ce protocole débutera à compter de la notification à « PACA Immo » du vote de la délibération par le Conseil municipal de Feytiat, pour se terminer le 31/12/2025.

Le protocole devra être signé avant le 15/03/2025.

B – L'accord du Conseil municipal :

Projet de délibération voté par le Conseil municipal le

C – Phase d'études :

Période d'exclusivité au profit de « PACA Immo » jusqu'au 31/12/2025.

D – La signature d'une promesse de bail à construction avec :

- Précision du futur loyer annuel (0,30€ le m²).
Comme le précise la loi en l'article L251-3 du code de la construction et de l'habitation selon lequel "le bail à construction confère au preneur un droit réel immobilier", la Commune devra au préalable demander un avis au service des Domaines pour l'estimation des loyers.
- Garantie d'exclusivité à titre gratuit (elle se terminera le 31/12/2025).
- Modèle de bail à construction avec modalités décrites ci-dessous et incluant une clause de non-concurrence alimentaire (type supermarché).

E – Fin de ce protocole :

Le preneur aura 1 mois à compter du 31/12/2025 pour signifier sa décision à la commune par lettre recommandée avec AR.

Le protocole prendra donc fin soit en cas de :

- Abandon du projet ;
- De non-réponse du preneur à l'issue de la période d'exclusivité + 1 mois ;
- Réponse de poursuite du projet par LRAR.

F – Dépôt du permis de construire :

En cas de continuité du projet, le permis de construire devra être déposé avant le 1^{er} mai 2026.

G – Le bail à construction et ses conditions :

1 – Bail à construction :

- o Durée : 75 ans.
- o Loyer annuel : 0,30 € du m² (*La commune n'est pas assujettie à TVA*).
- o Droit d'entrée : 1M€ (1 million d'euros) payable au PC purgé de tout recours et retrait des tiers et réglé à la commune le jour de la signature du bail.
- o Surface : 42 585m² (à définir par un relevé de géomètre).
- o Programme mixte de minimum 16 000 m² (3 macros-lots).
- o Clause de non-concurrence alimentaire (type supermarché).

2 – Conditions :

- o Terrain libre de toute occupation juridique et matérielle.
- o Conditions suspensives usuelles notariales (hypothèques, etc.). Il est à noter que les preneurs sont informés des servitudes existantes.
- o Obtention et purge des autorisations administratives et commerciales : loi sur l'eau, cas par cas précisant la non-soumission à étude d'impact, permis de construire.

La validation du permis de construire entraînera la signature du bail à construction. Ce dernier devra être conclu dans les 4 mois qui suivront l'obtention du permis de construire.

Il convient de noter que le CU a été obtenu sur ce terrain et pour ce projet le 23 janvier 2025.

Enfin, je tenais à préciser que l'Assemblée validera la signature d'un bail à construction sur les parcelles concernées mais il n'y aura pas de cession de ces parcelles. « PACA Immo » sera propriétaire des constructions mais pas du terrain.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments les meilleurs.

Le Maire
Gaston CHASSAIN