

**DEPARTEMENT DE LA REUNION**  
**COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION**  
**TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST**  
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL  
LE PORT – LA POSSESSION

Envoyé en préfecture le 15/07/2024

Reçu en préfecture le 15/07/2024

Publié le 23/07/2024

ID : 974-249740101-20240715-2024\_065\_BC\_3-DE



**EXTRAIT DU PROCES VERBAL**  
**DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 11 juillet 2024

Nombre de membres en exercice : 15  
Nombre de présents : 9  
Nombre de représentés : 6  
Nombre d'absents : 1

**L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE ONZE JUILLET** à 16 h 00,  
le Bureau Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, à Le Port,  
salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la  
présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**OBJET**

**AFFAIRE N°2024\_065\_BC\_3**  
*Validation d'une candidature et  
conclusion d'un bail à construction  
sur la parcelle 6 – extension ZAE  
Pointe des Châteaux – Commune de  
Saint-Leu*

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad  
OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ  
- M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Daniel PAUSE -  
M. Christophe DAMBREVILLE

**ÉTAIT ABSENT(E) :**

Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR

Nombre de votants : 15

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
4 juillet 2024

- date d'affichage et de publication de la  
liste des délibérations au plus tard le  
18/07/2024

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme  
Mélissa COUSIN procuration à M. Irchad OMARJEE - Mme Vanessa  
MIRANVILLE procuration à M. Christophe DAMBREVILLE - M. Olivier  
HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE - M. Bruno DOMEN  
procuration à M. Daniel PAUSE - M. Philippe LUCAS procuration à Mme  
Laetitia LEBRETON

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 11 JUILLET 2024**

**AFFAIRE N°2024 065 BC 3 : VALIDATION D'UNE CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE 6 – EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX – COMMUNE DE SAINT-LEU**

Le Président de séance expose :

**Contexte**

Dans le cadre de ses compétences relatives à la réalisation de zones d'activités économiques, le Territoire de l'Ouest accompagne le développement économique en mettant à disposition des entreprises et des organismes qui aident à leur développement, les terrains et locaux nécessaires.

Depuis la loi NOTRe du 7 août 2015 le Territoire de l'Ouest est compétent concernant l'aménagement, l'extension, la gestion et l'entretien des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires.

Le Territoire de l'Ouest a réalisé l'aménagement de la zone Pointe des Châteaux Saint- Leu, qui a pour vocation d'accueillir des entreprises industrielles, artisanales et tertiaires sur un ensemble de foncier d'environ 5 hectares.

Les parcelles viabilisées sur l'extension de la zone d'activités Pointe des châteaux Saint-Leu ne sont pas vendues aux attributaires des lots mais louées par le Territoire de l'Ouest aux entreprises, sous forme de bail à construction d'une durée de 30 ans.

A l'expiration du bail, toutes les constructions édifiées par le preneur deviendront de plein droit la propriété du Territoire de l'Ouest.

**Présentation du projet** [REDACTED] :

[REDACTED] est une Société par Actions Simplifiée (SAS) créée en 2023.

Elle est représentée par :

[REDACTED] (Président)

[REDACTED] (Directeur Général)

**L'activité de l'entreprise :**

La société est spécialisée dans la menuiserie et l'agencement bois sur mesure : cuisine, dressing, bureaux, pergolas, clôture, caillebotis.

## Localisation et description sommaire des installations actuelles

L'entreprise est installée dans un local à usage d'habitation de 75 m<sup>2</sup> sur un terrain de 400 m<sup>2</sup>, en location sur la commune de Saint-Leu.

### Le projet :

La société souhaite poursuivre et développer son activité de menuiserie et agencement bois en transférant entièrement son activité vers l'extension de la zone de la Pointe des Châteaux.

Confrontée à une demande croissante en travaux, la société souhaite disposer d'un espace de production d'une plus grande capacité, adapté à leur activité professionnelle.

Le projet de délocalisation vise également à étendre la gamme des prestations, d'améliorer la productivité et de contribuer à la création d'emplois à court terme.

### Emploi :

L'entreprise prévoit le **transfert de 2 emplois** en début d'exploitation et une **création de 3 emplois** sur les trois premières années de fonctionnement dont 1 emploi la première année.

L'entreprise s'associe à plusieurs organismes locaux, dont France Travail de Saint-Leu, la Mission Intercommunale de l'Ouest (MIO), et le Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) du Territoire de l'Ouest, pour former les jeunes aux métiers de l'artisanat via des contrats d'apprentissage et des initiatives telles que des stages et des parcours de découverte professionnelle.

### Proposition d'implantation de l'activité :

Suite à l'instruction, il est proposé d'implanter la société sur la parcelle 6 d'une superficie de 1 136 m<sup>2</sup>.

### Conclusion du bail à construction :

Conformément à la législation en vigueur, la Direction Immobilière de l'Etat a été saisie.

Par ailleurs, les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer prévisionnel à 5,39 €/m<sup>2</sup> de terrain nu /an, (convention n° GUEDT 2017-1553/0006543 attribuant une subvention au titre de la fiche d'action 8.01 « Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités » du Programme Opérationnel Européen FEDER 2014-2020).

Le Territoire de l'Ouest, dans un souci d'amortissement de ses investissements sur ces parcelles, a décidé d'appliquer le montant de 5,39€/m<sup>2</sup>, révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE : le montant du loyer annuel est ainsi fixé à 6 123,04 euros Hors Taxes.

De plus, afin de s'assurer de l'avancement efficace du projet et pour obtenir une contrepartie à la mobilisation de ce foncier pendant la durée des démarches liées à la réalisation du bâtiment, il est proposé de recourir à une promesse de bail limitée à une durée de 18 mois, qui a pour objet principal le versement d'une indemnité d'immobilisation équivalente à un an de loyer, soit 6 123,04 € Hors Taxes.

Cette promesse de bail est soumise aux conditions suspensives principales suivantes :

- L'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire purgé de tout recours dans un délai de 18 mois à compter de la date de l'acte ;

- L'obtention par le bénéficiaire d'un ou plusieurs prêts dont les conditions sont convenues à l'acte dans un délai de 18 mois à compter de la date dudit acte.

Si ces conditions suspensives ne sont pas réalisées en raison de la défaillance du bénéficiaire, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au Territoire de l'Ouest. A l'inverse, elle sera restituée au bénéficiaire.

Par la suite, si les conditions suspensives susvisées sont remplies, l'acte définitif de bail à construction sera signé.

Le bail à construction comporte les clauses essentielles suivantes :

- Durée du bail : 30 ans ;

- Le preneur s'oblige à édifier ou faire édifier à ses frais sur le terrain loué, les constructions conformes aux plans et devis descriptifs analysés et à poursuivre l'édification desdites constructions jusqu'à leur complet achèvement ainsi que des éléments d'infrastructure ou d'équipement qui peuvent être nécessaires à la desserte et d'une manière générale, à l'habitabilité de l'ensemble immobilier projeté ;

- Le preneur s'oblige à commencer les travaux au plus tard dans un délai de six (6) mois à compter de la signature du bail à construction, et à les mener de telle manière que les constructions projetées et les éléments d'infrastructure et d'équipement soient totalement achevés au plus tard dans un délai de vingt-quatre (24) mois à compter également de la signature du bail à construction ;

- Les constructions édifiées et tous travaux et aménagements effectués par le preneur resteront sa propriété et celle de ses ayants cause pendant toute la durée du bail à construction. A l'expiration du bail, par arrivée du terme ou par résiliation amiable ou judiciaire, toutes les constructions édifiées par le preneur ou ses ayants cause sur le terrain loué, comme toutes améliorations de quelque nature qu'elles soient, deviendront de plein droit la propriété du bailleur sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour le constater et sans indemnité ;

- Loyer annuel de 6 123,04 € Hors Taxes, révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE ;

- Le Territoire de l'Ouest consent au profit du preneur un pacte de préférence : ce droit interviendra en cas d'aliénation à titre onéreux, ou de location, de tout ou partie du ou des biens immobiliers objet du bail ;

- Le pacte de préférence est convenu pour une durée expirant au terme du bail.

### **Avis du Comité Technique Territoire de l'Ouest sur l'opportunité du projet**

- Passage en Comité Technique Territoire de l'Ouest le 02/04/2024, a reçu un avis favorable.

### **Avis du Comité de suivi FEDER sur l'opportunité du projet**

- Dossier envoyé à la Région Réunion le 06/12/2023 et pièces complémentaires transmises le 12/02/2024. Le dossier a reçu un avis favorable le 10/04/2024.

### **Déclaration d'absence de conflit d'intérêts :**

Les membres du Comité Technique ne sont pas en conflit d'intérêts avec les porteurs de projet.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 20/06/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 18/06/2024.

**LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,  
Où l'exposé du Président de séance,**

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ DÉCIDE DE :**

- VALIDER l'attribution de la parcelle 6 d'une superficie de 1 136 m<sup>2</sup>, à l'entreprise [REDACTED] d'une surface de 1 136 m<sup>2</sup> ;**
- APPROUVER la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société sur la parcelle 6 au sein de l'extension de la zone d'activités Pointe des Châteaux à Saint-Leu pour une durée de 18 mois et le versement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de 6 123,04 euros Hors Taxes ;**
- APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec la société sur la parcelle 6 au sein de la zone Pointe des Châteaux, une fois les conditions suspensives de la promesse de bail réalisées, pour une durée de trente (30) ans d'un montant de loyer annuel de 6 123,04 euros Hors Taxes ;**
- AUTORISER le Président à signer le bail à construction avec la société et tous les actes correspondants en cas de réalisation des conditions suspensives de la promesse de bail.**

---

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le  
Le Président de séance  
Emmanuel SERAPHIN  
Président