

**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\_066\_BC\_4-DE



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

Séance du 11 juillet 2024

Nombre de membres en exercice : **15** **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,  
Nombre de présents : 9  
salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la  
Nombre de représentés : 6  
présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**  
Nombre d'absents : 1

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

**OBJET**

**AFFAIRE N°2024\_066\_BC\_4**  
**Validation d'une candidature et**  
**conclusion d'un bail à construction**  
**sur la parcelle BK 135 – ZAC**  
**ENVIRONNEMENT - SECTEUR**  
**ECOPARC – Commune de Le Port**

**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 066 BC 4 : VALIDATION D'UNE CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE BK 135 – ZAC ENVIRONNEMENT - SECTEUR ECOPARC – COMMUNE DE LE PORT**

Le Président de séance expose :

**Contexte**

Dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, le GIE Territoire OI réalise l'aménagement de la zone Ecoparc Le Port (ZAC Environnement) sur une surface de 16 hectares. Cet aménagement a fait l'objet de plusieurs tranches.

Le Territoire de l'Ouest s'est porté acquéreur de ces surfaces viabilisées au fur et à mesure de leur livraison.

Les parcelles viabilisées de la ZAC Environnement - secteur Ecoparc Le Port 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.

L'aménagement de cette ZAC doit tenir compte de deux lignes exposées dans les documents de planification du Territoire de l'Ouest et de la Commune de Le Port :

-Le développement durable, donnant priorité aux activités liées à la valorisation, au traitement et à l'élimination des déchets, ou à d'autres éco-activités et services liés.

-La prise en compte d'une logique intercommunale dans le choix des activités qui viendront s'implanter sur le site : leur sélection sera réalisée en continuité et cohérence avec les activités et aménagements existants ou futurs de la ZAC et aussi avec ceux situés de l'autre côté de la rivière des Galets sur la Commune de Saint Paul.

**Présentation du projet** [REDACTED] :

[REDACTED] est une Société par Actions Simplifiée (SAS) créée en 2024.

Elle est représentée par :

**L'activité de l'entreprise :**

La société est spécialisée dans la collecte, le lavage, le conditionnement et la redistribution des emballages en verre. Elle a construit un partenariat avec des industrielles locales.

## Localisation et description sommaire des installations actuelles

La société [REDACTED] est basée actuellement sur la commune de Saint-Leu dans un local communal d'environ 300 m<sup>2</sup> pour l'activité de collecte, lavage et redistribution des contenants en verre.

La SAS [REDACTED] sera implantée sur le site de l'Ecoparc au Port.

## Le projet :

Le projet porte sur la création d'un centre de lavage industriel de contenants (bouteilles, pots et barquettes). Cette démarche est en lien avec l'économie circulaire qui vise la réduction des déchets par le réemploi des emballages.

L'activité repose sur un process de collecte (120 points de collecte à échéance 2026), lavage, conditionnement et redistribution de contenants réemployables, avec en bout de chaîne la revente des bouteilles en verre aux producteurs agroalimentaires sur toute l'île. Le centre de lavage sera dimensionné pour 13 millions de bouteilles par an. Les bouteilles vont de 75 cl à 1.5 l.

Le projet est soumis à déclaration ICPE au titre de la procédure D dans la rubrique nettoyage lessiviel (télédéclaration de l'exploitant avant la mise en service du projet).

## Emploi :

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, la société prévoit le **transfert de 14 emplois** en début d'exploitation et **création de 34 emplois** sur les trois premières années de fonctionnement dont 20 emplois la première année.

La société s'engage à prioriser les emplois d'insertion issus de formation professionnelle et sociale.

## Proposition d'implantation de l'activité :

Suite à l'instruction, il est proposé d'implanter la société sur la parcelle BK 135 d'une superficie de 3 134 m<sup>2</sup>.

## Conclusion du bail à construction :

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

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 15 670 euros 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 caractéristiques financières sont convenues à l'acte dans un délai de 18 mois à compter de la date dudit acte.
- L'obtention de l'autorisation ICPE si l'entreprise est soumise à cette réglementation. En cas de non obtention de l'autorisation et déclaration ICPE dans le délai imparti, la promesse de bail pourra être reconduite pour une durée supplémentaire de 18 mois.

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.

Par la suite, si les conditions suspensives susvisées sont remplies, l'acte définitif de bail à construction sera signé, sans qu'il soit besoin de repasser devant le Bureau Communautaire.

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 la viabilité 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 ;
- Un loyer annuel de 15 670 euros Hors Taxes, révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE sera appliqué ;
- 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 du 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 envoyées le 12/02/2024. Dossier reçu le 10/04/2024, a reçu un avis favorable sous réserve de la création de la SAS et de l'obtention de l'ensemble des autorisations réglementaires.

### **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 BK 135 d'une superficie de 3 134 m<sup>2</sup>, à l'entreprise SAS [REDACTED]**
- APPROUVER la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société sur la parcelle BK 135 au sein de la ZAC ENVIRONNEMENT - SECTEUR ECOPARC sur Le Port pour une durée de 18 mois et le versement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de 15 670 euros Hors Taxes ;**
- APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec la société sur la parcelle BK 135 au sein de la ZAC ENVIRONNEMENT - SECTEUR ECOPARC sur Le Port, 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 15 670 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 ;**
- AUTORISER la reconduction de la promesse de bail pour une durée de 18 mois supplémentaires en cas de non obtention de l'autorisation et déclaration ICPE dans le délai imparti si l'entreprise est soumise à la réglementation ICPE.**

---

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