

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_068_BC_6-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_068_BC_6
Validation d'une candidature et
conclusion d'un bail à construction
sur la parcelle BK 176 – 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 068 BC 6 : VALIDATION D'UNE CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE BK 176 – 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 à Responsabilité Limitée (SARL) créée en 1997.

Elle est représentée par :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'activité de l'entreprise :

La société est spécialisée dans la fabrication de palettes en bois (pins importés principalement de Madagascar), la réparation et l'entretien de palettes industrielles à destination des professionnels.

Localisation et description sommaire des installations actuelles :

La société est implantée sur une parcelle de 2 400 m² sur Cambaie (rue Henri Cornu) à Saint-Paul.

Le projet :

La société souhaite poursuivre et développer son activité de fabrication et réparation de palettes en bois sur le site de l'Ecoparc.

Le projet s'inscrit dans le cadre d'une démarche écologique de valorisation et de recyclage des déchets bois (broyat des palettes et réemploi des copeaux et sciures de bois).

La société prévoit de développer une nouvelle activité, celle de la fabrication de briquettes en bois à des fins de combustibles pour les chaudières industrielles et le chauffage domestique.

L'activité est soumise à déclaration ICPE.

Emploi :

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, la société prévoit le **transfert de 20 emplois** en début d'exploitation et la **création de 6 à 8 emplois** sur les trois premières années de fonctionnement dont 2 à 3 emplois la première année.

Proposition d'implantation de l'activité :

Suite à l'instruction, il est proposé d'implanter la société [REDACTED] sur la parcelle BK 176 d'une superficie de 4 914 m².

Conclusion du bail à construction :

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

Les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer prévisionnel à 5,00 €/m² de terrain nu /an, (convention n° SGAR 2012-33086 du 13/02/2013 attribuant une subvention au titre de la mesure 4.13 « Zones d'activités » du Programme Opérationnel Européen FEDER 2007-2013).

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 24 570 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 24 570 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 03/04/2024, 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 réservé sur la capacité d'emprunt de l'entreprise et la faisabilité du projet compte tenu des coûts d'investissements prévus.

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 176 d'une superficie de 4 914 m², à l'entreprise [REDACTED];

- APPROUVER la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société sur la parcelle BK 176 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 24 570 euros Hors Taxes ;

- APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec la société sur la parcelle BK 176 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 24 570 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