

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 2 septembre 2024

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 11
Nombre de représentés : 5
Nombre d'absents : 0

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2024_103_BC_11
*Exercice du droit de préemption
urbain sur délégation de la Commune
de Saint-Paul - Parcelles EX 375 - 378
- 433 - 435 situées dans le secteur de
Savannah*

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Henry HIPPOLYTE - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE

Nombre de votants : 16

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

NOTA :


Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
27 août 2024

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
09/09/2024

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mireille MOREL-COIANIZ procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Olivier HOARAU procuration à Mme Denise DELAVANNE - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à M. Henry HIPPOLYTE - M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

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 03/09/2024
Reçu en préfecture le 03/09/2024
Publié le 
ID : 974-249740101-20240903-2024_103_BC_11-DE

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 2 SEPTEMBRE 2024

AFFAIRE N°2024 103 BC 11 : EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR DÉLÉGATION DE LA COMMUNE DE SAINT-PAUL - PARCELLES EX 375 - 378 - 433 - 435 SITUÉES DANS LE SECTEUR DE SAVANNAH

Le Président de séance expose :

Éléments de contexte

Dans le cadre de sa compétence en matière économique, la communauté d'agglomération est gestionnaire de la zone commerciale de Savannah située sur la commune de Saint-Paul.

La Commune de Saint-Paul a reçu deux déclarations d'intention d'aliéner (DIA) les 13 juin 2024 et 2 août 2024 relatives à la mise en vente des parcelles EX 375, 378, 433 et 435, situées dans la zone commerciale de Savannah à Saint-Paul, par son propriétaire, [REDACTED].

La Commune a sollicité la communauté d'agglomération sur cette préemption, une décision de délégation du droit de préemption urbain a été prise le 30 juillet 2024 par la Commune à l'occasion de l'aliénation de ce bien à la communauté d'agglomération concernant la première DIA et une décision de délégation de ce droit à la communauté d'agglomération sera prise par la Commune à l'occasion de l'aliénation de ce bien concernant la deuxième DIA.

Principales caractéristiques du bien et de la transaction

Transaction n°1 :

- Propriétaire : [REDACTED]
- Acquéreur déclaré : non communiqué
- Références cadastrales : EX 375 – 378 – 433 – 435
- Superficie totale : 6 689 m²
- Prix de vente déclaré : 4 200 000 € + 336 000 € de commission à la charge de l'acquéreur
- Description du bien : Parcelles encombrées par des ruines

Transaction n°2 :

- Propriétaire : [REDACTED]
- Acquéreur déclaré : [REDACTED]
- Références cadastrales : EX 375 – 378 – 433 – 435
- Superficie totale : 6 689 m²
- Prix de vente déclaré : 4 000 000 €
- Description du bien : Parcelles encombrées par des ruines

La Communauté d'agglomération a sollicité une demande d'informations complémentaires sur le bien vendu.

Par ailleurs, le service des domaines a été saisi afin de procéder à l'évaluation du bien. Cet avis étant obligatoire, la décision de préemption se fera à la lumière de celui-ci.

Motifs de la préemption

La préemption de ce bien est proposée pour les motifs ci-dessous.

Sur le fondement des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain doit être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations ayant pour objets notamment de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

La pression foncière existant sur le secteur ouest de la Réunion, en planification supra-communales (SAR, SCOT) dans l'objectif de moderniser, densifier les zones d'activités et limiter la consommation de foncier. Cette problématique a également été mise en évidence dans le cadre du schéma d'aménagement économique (SAE) de la communauté d'agglomération, élaboré en juillet 2023. Celui-ci estime à 105 hectares le besoin en foncier économique et immobilier d'entreprises à horizon 2030, soit 13 hectares par an, qui s'exprime sur tous les segments (entrepôts, locaux d'activités et industriels, locaux tertiaires).

En synthèse, ce schéma relève :

- un enjeu de renouvellement et de densification des zones existantes, autant que de développement de zones nouvelles
- un risque de déqualification des espaces existants si l'offre neuve n'est pas maîtrisée
- des typologies de besoin qui confirment la nécessité de développer des zones mixtes
- un enjeu de concentration de l'offre industrielle et logistique autour du port
- une offre à développer : les parcs d'activités artisanales et les parcs d'affaires
- un enjeu de rééquilibrage territorial

Les réponses pouvant être apportées par la communauté d'agglomération sont de plusieurs ordres :

- la modernisation des ZAE existantes
- une stratégie globale d'intervention foncière pour l'EPCI
- un plan d'actions offensif avec des interventions à court terme, un accompagnement des tendances et une anticipation de l'avenir.

Par ailleurs, l'étude de modernisation des zones d'activités économiques initiée par la communauté d'agglomération en 2018, portant notamment sur la zone de Cambaie, a pour objectif de rationaliser l'offre et permettre une diversification du tissu économique. Ainsi, dans ce cadre, ont été initiées des recherches de foncier et d'immobilier potentiellement mobilisables ou mutables à l'intérieur des zones d'études, en vue d'accueillir des activités économiques ou permettant la recomposition foncière à terme d'ensemble à vocation économique, ou encore l'implantation de nouveaux services aux entreprises.

Au regard des motifs exposés ci-dessus, la préemption du bien susvisé est justifiée par la mise en œuvre du schéma d'aménagement économique pour le développement des zones d'activités.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 22/08/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 19/08/2024.

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

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

- **DÉLÉGUER** au Président l'exercice du droit de préemption urbain sur toute déclaration d'intention d'aliéner des parcelles cadastrées EX 375 – 378 – 433 et 435, d'une contenance cadastrale de 6 689 m², dans la limite de l'évaluation qui sera faite par le service des domaines, éventuellement augmenté des frais annexes ;
- **AUTORISER**, le cas échéant, le Président à signer l'acte authentique constatant la vente des parcelles susvisées au profit de la communauté d'agglomération ;
- **AUTORISER** le Président à procéder à toute autre formalité nécessaire dans le cadre de cette affaire.

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

Plan de situation parcelles EX 375 - 378 - 433 et 435

