



Commune de Saint-Leu

Extension ZA Pointe des châteaux



NOTICE D'INFORMATIONS AUX CANDIDATS

Vous souhaitez vous implanter ou développer vos activités sur le Territoire de la Côte Ouest (TCO) et à cet effet, vous envisagez de vous installer sur un terrain au sein de l'extension de la zone d'activité de la Pointe des Châteaux.

Toute entreprise ou porteur de projet, intéressé par l'implantation d'une activité sur l'une des 14 parcelles proposées, devra faire acte de candidature auprès du TCO.

Le dossier complet de l'appel à projets peut être obtenu gratuitement (sur demande écrite par courriel guichet.entreprises@tco.re. ou téléchargement sur le site Internet du TCO: <https://www.tco.re> (Espaces entreprises – Rubrique Appels à projets).

Le dossier d'appel à projets comporte :

1. Le règlement de l'appel à projet
2. Le dossier de candidature à compléter, dater et signer ;
Annexe 1 : Liste des pièces à fournir
Annexe 2 : Plan général de la zone ;
Annexe 3 : L'extrait du règlement du PLU pour la zone AUe.
Annexe 4 : Le règlement complémentaire au PLU
Annexe 5 : Cahier des charges de cession de terrain

Le projet devra répondre aux objectifs poursuivis par la Collectivité et respecter les critères ci-dessous :

Sont éligibles :

- ✓ Les entreprises ayant des activités de production, de transformation et/ou de services aux entreprises ou à des Organismes de recherche et développement ayant une activité marchande;

Ne sont pas éligibles :

- ✓ Secteur de la production agricole primaire, de la transformation et de la commercialisation des produits agricoles consistant à la préparation des produits à la première vente effectuée dans les exploitations agricoles, ainsi que la préparation des produits à la première vente à des revendeurs ou à des transformateurs ;
- ✓ Secteur de la pêche et de l'aquaculture ;
- ✓ Secteur de la sidérurgie, charbon, construction navale, fibres synthétiques, transports et infrastructures correspondantes, production et distribution d'énergie, et infrastructures énergétiques ;
- ✓ Activité libérale ;
- ✓ Activité à prédominance commerciale (le négoce de marchandises représente plus de 50 % du Chiffre d'Affaires ou la valeur ajoutée est inférieure à 25 % du CA) ;
- ✓ Hébergement, restauration et loisirs.
- ✓ Activités financières et assurances, activités intra-groupe, sièges sociaux, conseils en gestion

La présente notice vise à vous donner toutes les informations pour faciliter l'étude et la prise en compte de votre projet, elle précise :

- Vos contacts
- Les modalités d'attribution des parcelles

Les modalités de la commercialisation sont les suivantes :

- Bail à construction d'une durée de 25 ans avec un loyer annuel de 5,39 €/m² par an hors charges ;
- Respect du cahier des charges concernant l'implantation ;
- Fixation d'une indemnité d'immobilisation (*correspondant à 1 an de loyers*) dans le cadre de la promesse de bail, avant la signature du bail ;
- Rétrocession du bâtiment à la collectivité au terme de la durée du bail à construction.

CONTACTS

TCO :

Territoire de la Côte Ouest (TCO)

Service Développement et Aménagement des ZAE

Monsieur Frédéric LORICOURT

GSM : 0692 19 39 81

Territoire de la Côte Ouest

1, rue Eliard Laude - 97822 Le Port Cedex

Tél. : 0262 32 12 12

Fax : 0262 32 22 22

e-mail : guichet.entreprises@tco.re

Le TCO pourra vous accompagner dans le développement de vos activités, vous aider dans le montage des dossiers de financement et vous détailler les animations et services proposés la zone.

Architecte Conseil :

Cabinet Duteilh – Perrau

Monsieur Serge DUTEILH

126 chemin des Quatre Robinets

97436 SAINT-LEU

Tel : 02 62 34 06 67

e-mail : dp.urba@orange.fr

Il vous détaillera les règles architecturales et paysagères applicables sur la zone d'activités et examinera votre dossier Permis de Construire.

Géomètre : Cabinet G.BESSE

Monsieur Guillaume BESS

37 Rue Adolphe Ramassamy

97 490 Sainte-Clotilde

Tel : 02 62 30 03 16

e-mail : g.besse-bureau@wanadoo.fr

Il pourra vous renseigner sur les limites et le bornage de votre terrain

Notaire :

SCP SAHUC - HO KIN

Maître Kate Ho Kin

15 rue Archambaud

97436 SAINT-LEU

Tel : 02 62 70 86 06

e-mail : kate.hokin@notaires.fr

Il vous renseignera sur les démarches à accomplir pour les signatures des actes.

Modalités de commercialisation des parcelles

ETAPE 1 : CANDIDATURE - ATTRIBUTION - PROMESSE DE BAIL (10 mois)

Etape	Acteur	Destinataire	Action	Documents/données	Délais indicatifs (en semaines)
1.1	TCO	----	Lancement de l'Appel à projet	Publicité presse locale Mise à disposition ou envoi du dossier de candidature Dossier téléchargeable sur le site internet TCO - Espaces entreprises – Rubrique Appels à projet.	1
1.2	CANDIDAT	----	Téléchargement du dossier de candidature Elaboration de son dossier de candidature	Dossier de candidature vierge	8
1.3	CANDIDAT	TCO	Transmission du dossier de candidature	Dossier de candidature complété Lettre de candidature adressée au Président du TCO Dossier candidature complété et signé Pièces jointes Dossier Candidature : CV du dirigeant, Statuts société, K'BIS, Attestations fiscales et sociales, Compte de résultat 3 derniers années et prévisionnel etc..	1
1.4	TCO	----	Réception des dossiers	Réception Vérification des délais Vérification de la complétude des dossiers	1
1.5	TCO-REGION	CANDIDAT	Compléments de dossiers de candidature	Complément des dossiers de candidature Vérification des critères d'éligibilité FEDER/PROJET Travail de synthèse des projets présentés. Vérification des pièces comptables: bilans prévisionnel/business plan...	2
1.6	REGION	---	Comité de suivi Région Analyse du dossier par service Région (projet soumis critères FEDER) Avis du comité de suivi Région		6
1.7	TCO+ référents techniques communaux	CANDIDAT	Organisation du Comité technique Analyse des candidatures et de l'opportunité du projet	Rencontre avec le porteur de projet pour optimiser le projet Envoi des dossiers au CT pour analyse et avis technique Convocation du CT Demande de précisions Synthèse de l'analyse du CT Rédaction rapport de présentation	6
1.8	TCO	---	Validation des candidatures de demandes d'implantation par le président	Rapport de présentation (notes techniques)	2
1.9	TCO	France DOMAINE	Demande Evaluation valeur locative (valeur construction)		4
1.10	TCO	---	Réunion des commissions CAG - Administratifs Bureau communautaire CDM Elus	Note conjointe sur la commercialisation et la contractualisation (Présentation parcelle attribuée + projet + conditions promesse de bail) Elaboration Projet promesse de bail Avis des commissions	4
1.11	TCO	---	Délibération sur promesse de bail	Note demande approbation signature promesse de bail Bureau communautaire Délibération sur promesse de bail	1
1.12	TCO	CANDIDAT	Notification de l'attribution de parcelle	Courrier confirmant attribution projet de promesse de bail à signer	1
1.13	TCO	CANDIDAT	Signature promesse de bail	Signature de la promesse de bail (24 mois) Notification de la promesse de bail Notification Indemnité d'immobilisation	2

ETAPE 2 : PROJET - IMPLANTATION (3 à 6 mois)					
2.1	TCO	CANDIDAT	Transmission du dossier technique	Fiche lot géomètre précisant la surface, la topographie sommaires (éch 1/500), les réseaux existants à proximité Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères	1
2.2	CANDIDAT	Urbaniste Conseil (S. Duteilh)	Prise de contact de votre architecte avec l'urbaniste coordonnateur de la ZAC (S. DUTEILH) pour établissement Esquisse		1
2.3	CANDIDAT	TCO	Transmission Projet Dossier PC (fichiers pdf) + Plan Financement + Planning prévisionnel		4
2.4	TCO	comité de suivi architectural	Présentation Esquisse par l'Architecte du projet Instruction en phase ESQUISSE Selon avancement dossier avant dépôt PC	Membres CSA : TCO, Ville de Saint Leu, Porteur Projet, Architecte-urbaniste conseil, Architecte Projet	2
2.5	CANDIDAT	Ville de Saint-Leu , copie TCO	Dépôt demande Permis Construire		1
2.6	CANDIDAT	---	En parallèle du dépôt du dossier de PC, Autorisations administratives et financières	Autorisations réglementaires liées à son activité (ICPE...) Accords financiers (prêt, subventions...)	variable
2.7	Candidat	TCO	En parallèle du dépôt du dossier de PC, transmission des éléments au notaire	Plan de bornage, CCCT particulier visé par le représentant de TCO, du dossier PC, notice descriptive écrite détaillant les matériaux et leur qualité, durée estimée des travaux de construction, Kbis de moins de 1 mois de la société, des statuts de la société, identité du représentant de la société PRENEUR, nature et copie de ses pouvoirs	3

ETAPE 3 : PERMIS DE CONSTRUIRE ET BAIL A CONSTRUCTION (4 à 6 Mois)					
3.1	Ville de Saint-Leu+ Administrations	CANDIDAT	Instruction + Arrêté Permis de Construire / Autorisations administratives		8
3.2	CANDIDAT	---	Purge Délais de recours + finalisation plan de financement / obtention Prêts		2
3.3	TCO	---	Délibération pour la signature du bail	Note demande approbation signature du bail validation en Bureau communautaire Délibération sur le bail	4
3.4	Candidat + TCO + Notaire	---	Signature du bail à construction Temps 1: Signature du bail par le locataire Temps 2: Signature du bail par le Président	Transmission au notaire : copie du PC et de ses annexes, copie des attestations de non recours / non retrait, copie des constats d'affichage du PC par huissier de justice, estimatif chiffré des travaux par lot	2
3.5	Notaire	CANDIDAT-TCO	Notification d'attribution du bail à construction	Notification du bail aux parties par le notaire	2
ETAPE 4 : TRAVAUX (Variable)					
4.1	ENTREPRISE AMO conseils Archi/construction Tco (A contractualiser)	---	DEBUT DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION	Démarrage des travaux Déclaration Réglementaire d'Ouverture de Chantier (DROC) (Délai 6 mois à compter signature bail) Contrôle cohérence projet/travaux	variable
4.2	ENTREPRISE AMO conseils Archi/construction Tco (A contractualiser)	---	ACHEVEMENT DES TRAVAUX	Déclaration Achèvement des Travaux (DAT)	variable
4.3	ENTREPRISE	---	MISE EN EXPLOITATION DE L'ENTREPRISE	Début de l'exploitation de l'entreprise	variable