Envoyé en préfecture le 09/09/2022
Reçu en préfecture le 09/09/2022
Affiché le 15/09/2022
ID : 974-249740101-20220909-2022_075_BC_5-DE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

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

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 5 septembre 2022

Nombre de membres en exercice	: **16**
Nombre de présents	: 12
Nombre de représentés	: 4
Nombre d'absents	: 0

OBJET

AFFAIRE N°2022_075_BC_5
ECOPARC – Conclusion d'un bail à construction avec [redacted] Net, attributaire de la parcelle BK 231

Nombre de votants : 16

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
30 août 2022

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le 12/09/2022

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE CINQ SEPTEMBRE à 14 h 00, le Bureau Communautaire s'est réuni Au siège du TCO, à Le Port _ Salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président**.

Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Bruno DOMEN - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER

ETAIENT REPRESENTE(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à Mme Laetitia LEBRETON - M. Irchad OMARJEE procuration à Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Olivier HOARAU procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - M. Henry HIPPOLYTE procuration à M. Fayzal AHMED-VALI

Envoyé en préfecture le 09/09/2022
Reçu en préfecture le 09/09/2022
Affiché le
ID : 974-249740101-20220909-2022_075_BC_5-DE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

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

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 5 SEPTEMBRE 2022

AFFAIRE N°2022_075_BC_5 : ECOPARC – CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC [redacted] ATTRIBUTAIRE DE LA PARCELLE BK 231

Le Président de séance expose :

Contexte

Dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, la SODIAC réalise l'aménagement de la zone Ecoparc Le Port (ZAC Environnement), qui a pour vocation d'accueillir des entreprises industrielles, artisanales et tertiaires sur une surface de 16 hectares. Cet aménagement a fait l'objet de plusieurs tranches.
Le T.C.O. s'est porté acquéreur auprès de la SODIAC de ces surfaces viabilisées au fur et à mesure de leur livraison.

Les parcelles viabilisées de la zone Ecoparc Le Port ne sont pas vendues aux attributaires des lots mais louées par le T.C.O. 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 TCO.

La destination de l'Ecoparc réside dans l'accueil d'activités pertinentes au regard de la stratégie de développement du TCO, et au regard de la réalité du tissu économique visé.

L'aménagement de cette ZAC doit tenir compte de deux lignes exposées dans les documents de planification du TCO et de la Commune du 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.

Attribution de la parcelle BK 231

Par délibération du 2 mai 2022 (n°2022_043_BC_12), le Bureau Communautaire a validé l'attribution de la parcelle à la [redacted]

Présentation du projet de [redacted] :

- Activité de l'entreprise :

L'activité de [redacted] consiste à traiter des déchets infectieux et soins. Il s'agit d'un secteur très spécifique et la société est très bien positionnée avec une clientèle stabilisée (laboratoires, cliniques, infirmiers, dentistes etc...).

La société est basée [redacted]

La prestation de service offerte par [redacted] répond principalement aux besoins du secteur médical : cliniques, laboratoires, infirmiers …etc.. Elle correspond à une obligation mise en place par l'Etat pour que les déchets soient traités selon la réglementation en vigueur très stricte.

Ces besoins sont identifiés par l'observation des déchets produits par l'ensemble de la filière médicale sur la Réunion.

La zone de chalandise est située sur toute la Réunion avec une prédominance allant de Saint-Benoît à Saint-Pierre en

Envoyé en préfecture le 09/09/2022
Reçu en préfecture le 09/09/2022
Affiché le
ID : 974-249740101-20220909-2022_075_BC_5-DE

passant par le Nord et l'Ouest, représentative de l'activité économique, médicale et de l'urbanisation de la

L'évolution du marché est croissante et liée à l'essor de la population et du secteur médical à la Réunion. Ce marché continue à croître régulièrement avec la démographie et un niveau sanitaire de plus en plus élevé localement.

Ce marché est en pleine maturité avec des clients qui ont l'obligation de traiter leurs déchets médicaux.

- Localisation et description sommaire des installations actuelles :

La société exploite actuellement deux sites à Saint-Denis et à Saint-Louis.

- Le projet :

Le projet, porté par la [redacted] consiste à centraliser l'ensemble des outils de production issus de la fusion des sociétés [redacted] sur un seul site.
Pour cela, la réalisation d'un véritable ensemble immobilier permettant d'accueillir dans de meilleures conditions l'activité actuelle sera nécessaire. La centralisation permettra de mieux optimiser les outils de production, de prévoir la création d'un autoclave supplémentaire de secours en cas de panne simultanée des autres autoclaves et surtout de permettre aux employés de travailler dans des conditions plus agréables.

La [redacted] souhaite acquérir une parcelle avec une superficie relativement importante, afin d'étendre leur projet et ainsi de créer de nouvelles activités liées au traitement des déchets médicaux. Les activités prévues se feront en 2 étapes.

Ce projet porte également un intérêt géographique évident à être positionné au Port sachant que leurs principaux clients sont les hôpitaux et cliniques avec une prédominance allant de Saint-Benoît à Saint-Joseph en passant par le nord et l'ouest, représentative de l'activité économique et de l'urbanisation à la Réunion.

Le bureau communautaire a validé la candidature de [redacted] sur la parcelle BK185p (désormais BK 231 après le découpage de la parcelle mère) dans l'affaire n°2022_043_BC_12 en date du 2 Mai 2022.

- Description du terrain et du projet de construction :

Le projet se situe sur la parcelle BK 231 d'une superficie d'environ 5 107 m².

Le projet sera décomposé en plusieurs bâtiments. Culminant à environ 13 mètres de hauteur à son maximum, le bâtiment principal de 300 m², abritant la chaudière et son foyer, dispose d'une charpente métallique, d'une façade en bardage translucide et de trois façades en bardage acoustique. A proximité du foyer de combustion, un espace de stockage du bois, le silo, sera ouvert sur les façades Nord et Sud. Le hall de séchage, d'une surface de 15 m x 15 m et d'une hauteur d'environ 8 mètres, est situé à proximité du silo. La position de ces bâtiments a été optimisée dans un objectif de simplification du transport du combustible. L'évacuation des cendres est effectuée dans un sas sous le foyer de combustion, avec un accès extérieur pour le chargement

- Emploi :

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, [redacted] annonce la création de 7 emplois

<u>Conclusion du contrat de bail à construction</u>

- Montage contractuel :

Les parcelles viabilisées sont commercialisées sous forme de bail à construction d'une durée de 30 ans, pour un loyer de 5,00 € m²/an, conforme aux plafonds des financements FEDER, révisable annuellement (Icc T4 2012), comme pour les autres tranches.

Au préalable, afin de permettre aux entreprises d'avancer dans leur projet et obtenir une contrepartie à la mobilisation de son foncier par le TCO, une promesse de bail à construction avec une durée limitée de 18 mois est conclue, contre le versement d'une indemnité d'immobilisation équivalente à une année de loyer.

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 5,00 €/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).

Envoyé en préfecture le 09/09/2022
Reçu en préfecture le 09/09/2022
Affiché le
ID : 974-249740101-20220909-2022_075_BC_5-DE

Le T.C.O, dans un souci d'amortissement de ses investissements sur ces parcelles, a décidé d'appliquer le 5€/m², 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 25 535 euros.

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 25 535 euros.

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.

Si ces conditions suspensives ne sont pas réalisées en raison de la défaillance du bénéficiaire, l'indemnité d'immobilisation restera acquise au TCO. 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, 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 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 25 535 euros révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE ;
- Le TCO 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.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 21/07/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 12/07/2022.

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

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

- APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec [redacted] attributaire de la parcelle BK 231, pour une durée de 30 ans, contre un loyer annuel de 25 535 €, précédé d'une promesse de bail aux conditions susvisées ;

- AUTORISER le Président à signer l'acte notarié de promesse de bail, puis de bail à construction une fois les conditions suspensives réalisées;

Envoyé en préfecture le 09/09/2022
Reçu en préfecture le 09/09/2022
Affiché le
ID : 974-249740101-20220909-2022_075_BC_5-DE

- AUTORISER le Président à signer tous les actes correspondants.

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