

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 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022
Affiché le 
ID : 974-249740101-20221005-2022_096_BC_13-DE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 3 octobre 2022

Nombre de membres en exercice : **16**
Nombre de présents : **11**
Nombre de représentés : **4**
Nombre d'absents : **1**

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE TROIS OCTOBRE à 16 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

OBJET

AFFAIRE N°2022_096_BC_13
ZA Bras Montvert - Conclusion d'un
bail à construction avec [REDACTED]
[REDACTED] attributaire du lot à
construire n° 14 (AI 854) - Commune
de Trois-Bassins

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Olivier HOARAU - M. Henry HIPPOLYTE - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER

ÉTAIT ABSENT(E) :

Mme Huguette BELLO

Nombre de votants : 15

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
27 septembre 2022

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
10/10/2022

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Mireille MOREL-COIANIZ procuration à Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Jean-Bernard MONIER - M. Fayzal AHMED-VALI procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - 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 05/10/2022
Reçu en préfecture le 05/10/2022
Affiché le 
ID : 974-249740101-20221005-2022_096_BC_13-DE

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 3 OCTOBRE 2022

AFFAIRE N°2022_096_BC_13 : ZA BRAS MONTVERT - CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC [REDACTED] ATTRIBUTAIRE DU LOT À CONSTRUIRE N° 14 (AI 854) - COMMUNE DE TROIS-BASSINS

Le Président de séance expose :

Contexte :

Dans le cadre de ses compétences relatives à la réalisation de zones d'activités économiques, le TCO réalise l'aménagement de la zone de Bras Montvert à Trois-Bassins, qui a pour vocation d'accueillir des entreprises artisanales sur une surface de 4.4 hectares.

Cet aménagement a fait l'objet de deux tranches :

- La première tranche a permis de mettre sur le marché 14 ateliers de 84 à 269 m².
- La tranche 2, livrée en 2018 et 2019, offre 9 ateliers complémentaires de 90 à 250 m² et 4 lots à construire de 942 m² à 1313m².

Après avoir été viabilisées, les parcelles économiques du TCO sont attribuées sous forme de bail à construction d'une durée de 30 ans, pour un loyer de 5,00 euros m²/an, conforme aux plafonds des financements d'État FEI (Fonds Exceptionnel d'Investissement). 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.

A l'expiration du bail, toutes les constructions édifiées par le preneur deviendront de plein droit la propriété du TCO.

Par délibération du 7 mars 2022, le Bureau communautaire a validé l'attribution à la [REDACTED] du lot à construire n° 14 au sein de la zone d'activités économiques de Bras Montvert.

Le découpage cadastral de la parcelle AI 704 a permis d'identifier la surface définitive du lot n° 14 à 1313m².

Le document modificatif du parcellaire cadastral est en cours de publication. (Annexe 1).

Le contrat de bail à construction intégrera les prescriptions issues du cahier des charges figurant en annexes (annexe 2)

Présentation du projet de la [REDACTED]

[REDACTED] est une Société à Action Simplifiée (SAS) créée en 2019. Les dirigeants de la société sont [REDACTED] et [REDACTED]. Le siège social de l'entreprise est situé dans la ZAC de Bras Montvert, 97426 Les Trois-Bassins.

Le bureau communautaire a validé la candidature de la [REDACTED] et la conclusion d'un bail à construction sur le lot n°14 (Plan en annexe 3) au sein de l'affaire n°2022_017_BC_10 en date du 7 mars 2022.

L'activité de l'entreprise :

L'entreprise est une société qui a pour activité, la production des professionnels.

Localisation et description sommaire des installations actuelles :

L'entreprise est actuellement implantée sur la zone de Bras Montvert dans l'atelier N°20 et dispose d'une unité de micro manufacturing de détergent sur le site. Il est convenu que [REDACTED] quittera l'atelier N°20 une fois implantée sur la parcelle N°14.

Les produits utilisés sont issus de l'agriculture réunionnaise, notamment les parfums de la Réunion au travers des huiles essentielles produites sur le territoire. La société a lancé à ce jour, la production de 3 détergents aux parfums de la Réunion : Géranium de Bourbon, le parfum Flora et le Ravinstara.

L'entreprise envisage de produire rapidement des produits de détergents pour le sol aux parfums de la Réunion, des produits nettoyants pour les sanitaires, un assouplissant pour le linge, et des désodorisants d'ambiance.

[REDACTED] est en phase de test avec une blanchisserie industrielle de Sainte-Marie sur des essais d'adoucissant de linge

Description du terrain et du projet de construction :

Le projet se situe sur le lot n°14 (annexe1) d'une superficie d'une superficie de 1313m² :

Surface globale	1 313 m ²
Surface de stockage intérieur	100 m ²
Bureaux	15 m ²
Atelier	250m ²

Montage contractuel :

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

Les critères du FEDER ne s'applique pas pour l'extension de la zone de Bras Montvert, mais dans le cadre d'une harmonisation le T.C.O appliquera les règles prescrites par le FEDER en l'espèce.

Ainsi, les subventions FEDER obtenues pour la zone artisanale 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).

Le T.C.O, dans un souci d'amortissement de ses investissements sur ces parcelles, a décidé d'appliquer le montant de 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 6 565 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 6 565 euros.

Cette promesse de bail est soumise aux conditions principales suivantes :

- Durée : 18 mois
- Montant indemnité d'immobilisation : 6565€

Et selon les conditions suspensives suivantes :

- L'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire purgé de tout recours dans un délai de la promesse susvisé 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 le même délai susvisé.

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 ;
- Loyer annuel de 6 565 euros, révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE ;
- 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 ;
- 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.
- Le preneur est soumis aux règles incluses dans le cahier des charges figurant en annexe.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 15/09/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 13/09/2022.

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

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

- APPROUVER la conclusion d'un bail à construction, incluant une promesse de bail préalable, avec [REDACTED], sur le lot n°14 attribué au sein de la zone artisanale de Bras Montvert à Trois-Bassins, selon les conditions susvisées et selon les autres conditions incluses dans le cahier des charges ci-annexé.

- AUTORISER le Président à signer la promesse de bail, puis le bail à construction final ainsi que 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