

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 17/11/2022
Reçu en préfecture le 17/11/2022
Publié le 
ID : 974-249740101-20221117-2022_119_BC_19-DE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 7 novembre 2022

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX, LE SEPT NOVEMBRE à 14 h 30,
le Bureau Communautaire s'est réuni au siège du TCO, à Le Port dans la
Salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la
présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 14
Nombre de représentés : 2
Nombre d'absents : 0

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2022_119_BC_19
***Extension ZAE Pointe des Châteaux-
Validation de la candidature et
conclusion d'un bail à construction
avec la Société [REDACTED]
[REDACTED] sur la parcelle n°2***

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Bruno DOMEN - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER

Nombre de votants : 16

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

NOTA :

Le Président certifie que :

M. Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE - M. Philippe LUCAS procuration à M. Bruno DOMEN

- la convocation a été faite le :
31 octobre 2022

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
14/11/2022

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022

AFFAIRE N°2022_119_BC_19 : EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC [REDACTED] SUR LA PARCELLE N°2

Le Président de séance expose :

Contexte

Dans le cadre de ses compétences relatives à la réalisation de zones d'activités économique, la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest accompagne le développement économique en mettant à disposition des entreprises et des organismes qui aident à leur développement, les terrains et locaux nécessaires.

Depuis la loi NOTRe du 7 août 2015 le TCO est compétent concernant l'aménagement, l'extension, la gestion et l'entretien des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires.

Le TCO réalise l'aménagement de la zone Pointe des Châteaux Saint- Leu, qui a pour vocation d'accueillir des entreprises industrielles, artisanales et tertiaires sur un ensemble de foncier d'environ 5 hectares.

Les parcelles viabilisées sur l'extension de la zone Pointe des châteaux Saint-Leu ne sont pas vendues aux attributaires des lots mais louées par le TCO 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.

Présentation du projet [REDACTED] :

- **L'activité de l'entreprise :**

La société [REDACTED] a pour activité la production de charcuterie et fumaison artisanale.

- **Localisation et description sommaire des installations actuelles :**

[REDACTED] est une Entreprise Individuelle (EI) créée en 2009.

Elle est constituée par :

Monsieur [REDACTED]

L'entreprise est actuellement localisée sur la commune de Saint-Leu

- **Le projet :**

La Société [REDACTED] souhaite poursuivre son activité de charcuterie et fumaison

artisanale : transformation de viandes animales achetées dans des abattoirs

Les produits sont transformés en utilisant des procédés de fabrication de type artisanale au feu de bois. Les produits sont principalement à base de porc et poulet : saucisse fraîche, saucisse fumée, boucané, andouille, boudin, graton.

La société disposera d'un local de production, de stockage et de livraison.

• **Emplois :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, [REDACTED] annonce la création de **5 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 n° 2 d'une superficie de 825 m².

Conclusion du bail à construction :

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 5,39 €/m² de terrain nu /an, (convention n° GUEDT 2017-1553/0006543 attribuant une subvention au titre de la fiche d'action 8.01 « Création d'immobiliers d'entreprises et de zones d'activités » du Programme Opérationnel Européen FEDER 2014-2020).

Le TCO, dans un souci d'amortissement de ses investissements sur ces parcelles, a décidé d'appliquer le montant de 5,39€/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 : **4 446,75 € Hors Taxes.**

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 4 446,75 € 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.

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 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 4 446,75 € Hors Taxes, 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.

Avis du Comité Technique TCO sur l'opportunité du projet (en annexe)

- passage en Comité Technique TCO le 13 juillet 2022, à reçu un avis favorable

Avis du Comité de suivi FEDER sur l'opportunité du projet (en annexe)

- dossier envoyé à la Région Réunion le 3 juin 2022, retour le 6 septembre 2022, à reçu un avis réservé

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 Commission Affaires Générales du 11/10/2022.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 06/10/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 20/09/2022.

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 n°2 d'une superficie de 825 m², à l'entreprise [REDACTED] ;
- **APPROUVER** la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société [REDACTED] sur la parcelle n°2 au sein de l'extension de la zone Pointe des Châteaux à Saint-Leu pour une durée de 18 mois et le versement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de 4 446,75 euros Hors Taxes ;

- **APPROUVER** la conclusion d'un bail à construction avec [REDACTED] au sein de l'extension de la zone Pointe des Châteaux à Saint-Leu, un la promesse de bail réalisées, pour une durée de trente (30) ans d'un montant de loyer annuel de 4 446,75 € Hors Taxes ;

- **AUTORISER** le Président à signer le bail à construction avec la Société [REDACTED] et tous les actes correspondants en cas de réalisation de l'ensemble des clauses suspensives de la promesse de bail.

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