

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

## **PROCÈS VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

**OUVERTURE DE SÉANCE :**

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 Mme Huguette BELLO en début de séance et sous la présidence de M. Emmanuel SERAPHIN, Président à partir de l'examen de l'affaire n° 10.

Le président de séance désigne M. Irchad OMARJEE pour remplir les fonctions de secrétaire de séance. Il accepte et procède à l'appel de l'ensemble des élus.

**Présidente de séance :** Mme Huguette BELLO (Affaire n° 1 à n° 9)

**Président de séance :** M. Emmanuel SERAPHIN (Affaire n° 10 à n° 35)

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE



TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST  
 SAINT-LEU · TROIS-BASSINS · SAINT-PAUL · LE PORT · LA POSSESSION

## CONVOCATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

**Cher(e) Collègue,**

Je vous prie de bien vouloir assister à la réunion du Bureau Communautaire qui se tiendra :

**LE LUNDI 7 NOVEMBRE 2022 A 14<sup>h</sup>30**

**Au siège du TCO, à Le Port  
 Salle du Conseil Communautaire**

Vous trouverez ci-joint l'ordre du jour et la note de synthèse.

Comptant sur votre présence, je vous prie d'agréer, **Cher(e) Collègue,** l'expression de ma considération distinguée.

Fait à Le Port, le 31 OCT. 2022



**Le Président,**

**Emmanuel SERAPHIN**

**PJ :** Ordre du jour et note de synthèse



B.P. 50049 - 97822 - Le Port Cedex  
 Tél. : 02 62 32 12 12 • Fax : 02 62 32 22 22 - courrier@tco.re - www.tco.re  
 Horaires d'ouverture : du lundi au jeudi de 8h à 16h le vendredi de 8h à 15h

Responsable - Équitable - Solidaire - Agréable

## **ORDRE DU JOUR du Bureau Communautaire du 07 11 2022**

### **I. AFFAIRES GENERALES ET OPTIMISATION DES RESSOURCES**

#### **INSTITUTIONS ET VIE POLITIQUE**

**AFFAIRE N° 1** : Approbation du procès-verbal du Bureau Communautaire du 3 octobre 2022.

### **II. AMENAGEMENT, ECONOMIE ET ATTRACTIVITE DU TERRITOIRE**

#### **AMENAGEMENT, PLANIFICATION ET HABITAT**

**AFFAIRE N° 2** : Avenant à la convention relative à l'attribution d'une subvention à l'École d'Architecture de La Réunion "ENSAM" pour l'organisation d'un colloque international sur la recherche en aménagement et architecture tropicaux.

**AFFAIRE N° 3** : Avenant à la convention relative à l'attribution d'une subvention à l'association "SREPEN" pour la mise en oeuvre d'actions de sensibilisation et de communication pour la préservation des espèces menacées de la côte sous le vent.

**AFFAIRE N° 4** : Note d'information relative à la Mission d'accompagnement technique, réglementaire et financier pour la déclinaison opérationnelle du Plan d'Action Foncier Intercommunal (PAFI).

**AFFAIRE N° 5** : Validation du plan de financement relatif au marché d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour l'étude de faisabilité d'un organisme foncier solidaire.

**AFFAIRE N° 6** : Demande de subvention de l'Agence Immobilière à Vocation Sociale (Agence Soleil) pour l'année 2022.

#### **DEVELOPPEMENT DES HAUTS ET APPUI AUX TERRITOIRES**

**AFFAIRE N° 7** : Opération de revitalisation de territoire-Assistance à maîtrise d'ouvrage pour la faisabilité d'une société foncière de revitalisation urbaine.

#### **ECONOMIE ET INNOVATION**

**AFFAIRE N° 8** : Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi - Attribution d'une subvention à Initiative Réunion pour l'année 2022.

**AFFAIRE N° 9** : Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE) : Validation des ateliers chantiers d'insertion (ACI) retenus dans le cadre de l'appel à projets 2023-2024.

**AFFAIRE N° 10** : Démarche Ecologie Industrielle Territorialisée- Demande de subvention de l'association SYNERGIE PEI pour l'année 2022.

**AFFAIRE N° 11** : Protocole transactionnel entre le TCO et l'association Synergie Péi pour l'action réalisée en 2021.

**AFFAIRE N° 12** : Achat Socialement Responsable : Convention de partenariat 2022-2023 entre le Territoire de la Côte Ouest (TCO) et la Maison de l'emploi du Nord (MDEN).

**AFFAIRE N° 13** : OMS SOCIAL LAB : Protocole transactionnel entre le TCO et l'OMSEP Saint Paul pour l'attribution d'une subvention au titre de l'année 2021.

**AFFAIRE N° 14** : OMS SOCIAL LAB porté par OMSEP pour l'attribution d'une subvention au titre de l'année 2022.

#### **ZONES ECONOMIQUES**

**AFFAIRE N° 15** : Modernisation Zone Artisanale de Le Port- Approbation du plan de financement prévisionnel de la phase "Etudes".

**AFFAIRE N° 16** : Modernisation Zone d'Activité de Cambaie à Saint-Paul- Approbation du plan de financement prévisionnel de la phase Etudes.

**AFFAIRE N° 17** : ZAE Bras Montvert à Trois Bassins-Renouvellement du bail commercial de l'entreprise [REDACTED] - Atelier 7.

**AFFAIRE N° 18** : Zone d'activités économiques de Vue Belle-Protocole transactionnel avec l'entreprise « [REDACTED] » - Atelier 10.

**AFFAIRE N° 19** : Extension ZAE Pointe des Châteaux- Validation de la candidature et conclusion d'un bail à construction avec la Société [REDACTED] sur la parcelle n°2.

**AFFAIRE N° 20** : 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°3.

**AFFAIRE N° 21** : Extension ZAE Pointe des Châteaux : Validation de la candidature et conclusion d'un bail à construction avec la Société [REDACTED] sur la parcelle n°4.

**AFFAIRE N° 22** : Extension ZAE Pointe des Châteaux - Validation de la candidature et conclusion d'un bail à construction avec la Société [REDACTED] sur la parcelle n°5.

**AFFAIRE N° 23** : Extension ZAE Pointe des Châteaux- Validation de la candidature et conclusion d'un bail à construction avec la Société [REDACTED] sur la parcelle n°6.

**AFFAIRE N° 24** : Extension ZAE Pointe des Châteaux- Validation de la candidature et conclusion d'un bail à construction avec la Société [REDACTED] sur la parcelle n°7.

**AFFAIRE N° 25** : Extension ZAE Pointe des Châteaux – Validation de la candidature et conclusion d'un bail à construction avec la Société [REDACTED] sur la parcelle n°9.

**AFFAIRE N° 26** : Extension ZAE Pointe des Châteaux- Validation de la candidature et conclusion d'un bail à construction avec la Société [REDACTED] sur la parcelle n°10.

**AFFAIRE N° 27** : Extension ZAE Pointe des Châteaux- Validation de la candidature et conclusion d'un bail à construction avec la Société [REDACTED] sur la parcelle 11.

**AFFAIRE N° 28** : Extension ZAE Pointe des Châteaux- Validation de la candidature et conclusion d'un bail à construction avec la Société [REDACTED] sur la parcelle n°12.

**AFFAIRE N° 29** : Extension ZAE Pointe des Châteaux- Validation de la candidature et conclusion d'un bail à construction avec la Société [REDACTED] sur la parcelle n°13.

**AFFAIRE N° 30** : Extension ZAE Pointe des Châteaux- Validation de la candidature et conclusion d'un bail à construction avec la Société [REDACTED] sur la parcelle n°14.

### III. SERVICES TECHNIQUES

#### GESTION DES DECHETS ET DE L'ERRANCE ANIMALE

**AFFAIRE N° 31** : Attribution de subventions à quatre structures associatives intervenant sur la Commune de Saint-Paul dans le cadre du Plan LAV 2022-2023.

**AFFAIRE N° 32** : Attribution de subvention à l'Association des Solidaires de l'Économie Sociale (ASES) dans le cadre de la lutte Anti-Vectorielle.

#### EAU ET ASSAINISSEMENT

**AFFAIRE N° 33** : Validation du plan de financement concernant la mise en place de réacteurs UV sur le réservoir MADURAN.

**AFFAIRE N° 34** : Validation du plan de financement prévisionnel concernant les travaux de modernisation des réseaux d'eaux usées de la RN1A sur la Commune de Saint-Leu.

**TRAVAUX ET PATRIMOINE**

**AFFAIRE N° 35** : DUP CAMBAIE- Indemnité d'éviction amiable d'un occupant économique de la parcelle AB 373 et signature d'un protocole d'accord – Commune de Saint-Paul.

**Questions diverses**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

Nombre de membres en exercice : **16** **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  
 Nombre de présents : 10 Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
 Nombre de représentés : 2 légale, sous la présidence de **Mme Huguette BELLO, 1ère Vice-**  
 Nombre d'absents : 4 **Présidente.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_101\_BC\_1**  
**APPROBATION DU PROCÈS-**  
**VERBAL DU BUREAU**  
**COMMUNAUTAIRE DU 3**  
**OCTOBRE 2022**

**Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

Mme Huguette BELLO - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad  
 OMARJEE - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne  
 PAUSE-DAMOUR - M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-  
 VALI - M. Bruno DOMEN - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard  
 MONIER

**Nombre de votants** : 12

**NOTA :**

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

Le Président certifie que :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Laetitia  
 LEBRETON - Mme Vanessa MIRANVILLE

- la convocation a été faite le :  
 31 octobre 2022

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

- la liste des délibérations a été M. Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE - M.  
 affichée au siège et publiée sur Philippe LUCAS procuration à M. Bruno DOMEN  
 internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_101\_BC\_1 : APPROBATION DU PROCÈS-VERBAL DU BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 3 OCTOBRE 2022**

**Le Président de séance expose :**

Les procès verbaux des séances du Bureau communautaire sont soumis à l'approbation de l'assemblée.

Le procès-verbal de chaque séance est arrêté au commencement de la séance suivante. Le procès-verbal est soumis à l'approbation des élus présents, après prise en compte éventuelle de leurs remarques, et enfin signé par le président et le secrétaire de séance.

**Le procès-verbal du Bureau Communautaire du 3 octobre 2022 est soumis à l'approbation de l'assemblée.**

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

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

**- APPROUVER le procès-verbal du Bureau Communautaire du 3 octobre 2022 ci-annexé.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

Nombre de membres en exercice : **16** **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  
 Nombre de présents : 11 Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
 Nombre de représentés : 2 légale, sous la présidence de **Mme Huguette BELLO, 1ère Vice-**  
 Nombre d'absents : 3 **Présidente.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_102\_BC\_2**  
**AVENANT À LA CONVENTION**  
**RELATIVE À L'ATTRIBUTION**  
**D'UNE SUBVENTION À L'ÉCOLE**  
**D'ARCHITECTURE DE LA**  
**RÉUNION "ENSAM" POUR**  
**L'ORGANISATION D'UN**  
**COLLOQUE INTERNATIONAL**  
**SUR LA RECHERCHE EN**  
**AMÉNAGEMENT ET**  
**ARCHITECTURE TROPICAUX**

**Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

Mme Huguette BELLO - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad  
 OMARJEE - 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

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Laetitia  
 LEBRETON

**Nombre de votants** : 13

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

**NOTA :**

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

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
 31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
 affichée au siège et publiée sur  
 internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_102\_BC\_2 : AVENANT À LA CONVENTION RELATIVE À L'ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION À L'ÉCOLE D'ARCHITECTURE DE LA RÉUNION "ENSAM" POUR L'ORGANISATION D'UN COLLOQUE INTERNATIONAL SUR LA RECHERCHE EN AMÉNAGEMENT ET ARCHITECTURE TROPICAUX**

**Le Président de séance expose :**

**Contexte :**

Par délibération n°2022\_028\_BC\_6 en Bureau Communautaire du 4 avril 2022, le TCO a octroyé à l'Ecole d'architecture de la Réunion « ENSAM » une subvention de 10 000 € pour l'organisation d'un colloque international sur la recherche en aménagement et architectures tropicaux.

Suite à cette délibération, la convention a été signée par les deux parties en date du 13 mai 2022.

A la notification, un acompte de 80 % soit 8 000 € a été mandaté le 27 juillet 2022.

Lors du Comité de Pilotage du projet qui s'est tenu le 17 juin 2022, l'ENSAM a exprimé son incapacité à remettre les pièces justificatives avant le 30 novembre 2022 pour permettre le mandatement du solde de la subvention (soit 2 000 €). En effet, son Conseil d'Administration validant le bilan des actions et le bilan financier interviendront uniquement au 1<sup>er</sup> semestre 2023. Aussi, la production des actes du colloque ne sera finalisée qu'en juin 2023.

Le calendrier et le coût prévisionnel des actions du projet restent inchangés.

C'est dans ce cadre qu'il est proposé de prolonger l'échéance pour la remise des pièces justificatives, initialement prévue le 30 novembre 2022, au 30 juin 2024 pour laisser le temps à l'ENSAM de produire et de voter son bilan.

Le projet d'avenant à la convention est annexé à cette présente délibération.

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

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 15/09/2022.

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

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

- **VALIDER** le projet d'avenant à la convention relative à l'octroi d'un financement à l'ENSAM, modifiant la date limite de remise des pièces justificatives pour le mandatement du solde de la subvention au 30 juin 2024.

- **AUTORISER** le Président du TCO, ou son représentant dûment habilité, à signer toutes les pièces relatives à cette affaire.

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 07/11/2022

Nombre de membres en exercice : 16 **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  
Nombre de présents : 12 Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
Nombre de représentés : 2 légale, sous la présidence de **Mme Huguette BELLO, 1ère Vice-**  
Nombre d'absents : 2 **Présidente.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_103\_BC\_3  
AVENANT À LA CONVENTION  
RELATIVE À L'ATTRIBUTION  
D'UNE SUBVENTION À  
L'ASSOCIATION "SREPEN"  
POUR LA MISE EN ŒUVRE  
D'ACTIONS DE  
SENSIBILISATION ET DE  
COMMUNICATION POUR LA  
PRÉSERVATION DES ESPÈCES  
MENACÉES DE LA CÔTE SOUS  
LE VENT.**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

Mme Huguette BELLO - 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

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

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

**Nombre de votants : 14**

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_103\_BC\_3 : AVENANT À LA CONVENTION RELATIVE À L'ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION À L'ASSOCIATION "SREPEN" POUR LA MISE EN ŒUVRE D' ACTIONS DE SENSIBILISATION ET DE COMMUNICATION POUR LA PRÉSERVATION DES ESPÈCES MENACÉES DE LA CÔTE SOUS LE VENT.**

**Le Président de séance expose :**

**Contexte :**

Par délibération n°2022\_039\_BC\_8 en Bureau Communautaire du 2 mai 2022, le TCO a octroyé à la société réunionnaise pour l'étude et la protection de l'environnement « SREPEN » une subvention de 15 000 € pour la mise en œuvre d'actions de sensibilisation et de communication pour la préservation des espèces menacées de la côte sous le vent.

Suite à cette délibération, la convention a été signée par les deux parties en date du 16 juin 2022.

A la notification, un acompte de 80 % soit 12 000 € a été mandaté le 27 juillet 2022.

A l'issue du déroulement du projet, la SREPEN a exprimé son incapacité à remettre les pièces justificatives avant le 30 novembre 2022 pour permettre le mandatement du solde de la subvention (soit 3 000 €). En effet, la dernière action du projet s'achève au plus tard en décembre 2022. Le bilan d'actions et le bilan financier ne peuvent donc pas être transmis avant le 30 novembre 2022 comme prévu dans l'article 5 de la convention. Aussi, la clôture des comptes annuels approuvant le bilan, interviendra uniquement au 1<sup>er</sup> semestre 2023.

C'est dans ce cadre qu'il est proposé de prolonger l'échéance pour la remise des pièces justificatives, initialement prévue le 30 novembre 2022, au 30 juin 2023 pour laisser le temps à l'association de réaliser la dernière action du projet et d'approuver son bilan lors de la clôture de ses comptes.

Le calendrier et le coût prévisionnel des actions du projet restent inchangés. La SREPEN s'engage par ailleurs à remettre au TCO un bilan intermédiaire des actions et des dépenses en décembre 2022.

Le projet d'avenant à la convention est annexé à cette présente délibération.

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

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 15/09/2022.

*Mme Huguette BELLO demande quelles sont les espèces animales et /ou végétales qui ont été retenues par la SREPEN.*

*Le Directeur de l'Aménagement répond qu'il s'agit d'une campagne de sensibilisation et de communication pour informer et protéger les espèces menacées du littoral.*

*Le bilan de cette action permettra de connaître quelles sont les espèces menacées de la côte sous le vent.*

*Mme Huguette BELLO fait le constat de la disparition de nombreuses espèces (papillons, guêpes, moustiques...). Elle souligne qu'il serait intéressant que la SREPEN puisse dresser un éventaire de toutes les espèces menacées à la Réunion.*

*Elle indique que la SREPEN est également mobilisée sur la problématique des espèces exotiques envahissantes telle que le tulipier du Gabon, cet arbre extrêmement prolifique en train de se multiplier sur la région ouest.*

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

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

- **VALIDER** le projet d'avenant à la convention relative à l'octroi d'un financement à la SREPEN, modifiant la date limite de remise des pièces justificatives pour le mandatement du solde de la subvention au 30 juin 2023.
- **AUTORISER** le Président du TCO, ou son représentant dûment habilité, à signer toutes les pièces relatives à cette affaire.

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 07/11/2022

Nombre de membres en exercice : 16 **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  
Nombre de présents : 12 Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
Nombre de représentés : 2 légale, sous la présidence de **Mme Huguette BELLO, 1ère Vice-**  
Nombre d'absents : 2 **Présidente.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_104\_BC\_4  
NOTE D'INFORMATION  
RELATIVE À LA MISSION  
D'ACCOMPAGNEMENT  
TECHNIQUE, RÉGLEMENTAIRE  
ET FINANCIER POUR LA  
DÉCLINAISON  
OPÉRATIONNELLE DU PLAN  
D'ACTION FONCIER  
INTERCOMMUNAL (PAFI)**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

Mme Huguette BELLO - 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

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

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

**Nombre de votants :** 0

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_104\_BC\_4 : NOTE D'INFORMATION RELATIVE À LA MISSION D'ACCOMPAGNEMENT TECHNIQUE, RÉGLEMENTAIRE ET FINANCIER POUR LA DÉCLINAISON OPÉRATIONNELLE DU PLAN D'ACTION FONCIER INTERCOMMUNAL (PAFI)**

**Le Président de séance expose :**

L'intervention du TCO en matière de planification et d'habitat est traduite dans le cadre du Programme Local de l'Habitat (PLH) fixant les orientations adoptées par son Conseil Communautaire du 16 décembre 2019 (Délibération N°2019\_109\_CC\_18).

De par ses compétences relatives à l'aménagement du territoire et à l'habitat, le TCO pilote la stratégie habitat intercommunale à travers son PLH et sa stratégie foncière générale qu'il décline. A ce titre, il assure la coordination avec les différents partenaires institutionnels.

Le diagnostic foncier du TCO réalisé dans le cadre du PLH a mis en évidence plusieurs problématiques liées à la dynamique du foncier, à sa mobilisation et à son opérationnalité.

Afin de tirer les enseignements de ce diagnostic, le PLH3 se dote d'une véritable stratégie foncière intercommunale opérationnelle sur la période du PLH3 voire au-delà, qui répond plus spécifiquement à 2 orientations (Mener une véritable stratégie foncière intercommunale au service de la stratégie d'Habitat de l'ouest & Anticiper le PLH 4).

Cette stratégie foncière s'appuie notamment sur l'élaboration et la mise en œuvre d'un Plan d'Action Foncier Intercommunal (PAFI), outil de la mise en œuvre opérationnelle du PLH 3 du TCO (2019/2025).

**C'est ainsi que le Conseil Communautaire du 28 mars 2022 a validé la convention cadre d'objectifs relative au PAFI, qui sera signée avec les 5 communes et l'État (Délibération N°2022\_010\_CC\_11).**

La convention cadre du PAFI, d'une durée de 6 ans, s'inscrit dans les objectifs poursuivis pour la mise en œuvre du PLH 3, c'est-à-dire la mobilisation de foncier pour les besoins en logements sur la temporalité du PLH3.

Elle explicite l'organisation des intervenants de l'aménagement sur le TCO en matière de :

- Ingénierie foncière nécessaire à la mise en œuvre de la stratégie foncière du PLH3,
- Action foncière,
- Financement de la stratégie foncière.

Dans le cadre de la réalisation du PAFI, le TCO, l'État et les Communes du territoire souhaitent se doter d'outils d'ingénierie foncière. Aussi, il est proposé de confier à la SPL Grand Ouest, une mission d'accompagnement pour la déclinaison opérationnelle de cette convention, dans le cadre d'un contrat de quasi régie.

**Objet du contrat :**

Le contrat porte sur la réalisation de prestations d'accompagnement technique, réglementaire, et financier pour la déclinaison opérationnelle du PAFI, et ce dans le cadre exclusif de la mise en œuvre des objectifs du PLH et de sa stratégie foncière.

Cet accompagnement se traduit par :

- L'élaboration d'un référentiel foncier et sa mise à jour ;
- L'élaboration, en lien avec le TCO et les partenaires de la convention cadre PAFI, des conventions opérationnelles qui seront signées entre le TCO et les communes ;
- La réalisation, le cas échéant, des études pré-opérationnelles.

**La durée du contrat :**

Le contrat est conclu pour une durée de 4 ans.

**Les prestations attendues :**

Phase	Durée	Montant maximum HT
<b>Tranche ferme</b>		
Phase 1 : État des lieux des périmètres d'intervention foncière communale et définition d'un cadre d'intervention de la SPL	1 mois	17 850 €
Phase 2 : Élaboration d'un référentiel foncier	6 mois	105 400 €
Phase 3 : Visite et sélection des sites	5 mois	100 300 €
Phase 4 : Élaboration des conventions opérationnelles (4 à 9 conventions)	12 mois	15 300 €
Phase 5 : Bon de commande pour la réalisation des études pré-opérationnelles (100 sites sur 4 ans)	4,5 jours	382 500 €
Mission complémentaire : Bon de commande pour la réalisation de mises à jour du référentiel foncier (3 actualisations)	1 mois	89 250 €
<b>Tranche optionnelle</b>		
Mission optionnelle de type 1 : Visite supplémentaire à la demande de la MO (10)	0,5 jour	4 250 €
Mission optionnelle de type 2 : Bon de commande pour la réalisation de négociation foncière (10)	6 mois	34 000 €
Mission optionnelle de type 3 : Bon de commande pour la réalisation d'appels à projets (10)	6 mois	97 750 €

**Montant de la prestation :**

Tranche	Montant maximum HT	Montant maximum TTC
Tranche ferme	710 600 €	771 001 €
Tranche optionnelle	136 000 €	147 560 €
<b>Total</b>	<b>846 600 €</b>	<b>918 561 €</b>

Le montant total de la prestation s'élève à 918 561 euros TTC.

La notification du contrat signé donnera lieu au versement d'une avance de 112 500 € TTC à la SPL correspondant à 12,25 % du montant total maximum de contrat.

Le solde de chaque phase ou mission complémentaire sera versé sur présentation de la facture après validation des livrables selon les modalités fixées par le contrat.

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

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

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

**- PRENDRE ACTE de projet de contrat de quasi régie avec la SPL Grand Ouest dans le cadre de la déclinaison opérationnelle du plan d'action foncier intercommunal, d'un montant de 918 561 € TTC pour une durée de 4 années.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 07/11/2022

Nombre de membres en exercice : 16 **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  
 Nombre de présents : 12  
 Nombre de représentés : 2 légale, sous la présidence de **Mme Huguette BELLO, 1ère Vice-Présidente.**  
 Nombre d'absents : 2

**OBJET**

**Affaire N°2022\_105\_BC\_5  
VALIDATION DU PLAN DE  
FINANCEMENT RELATIF AU  
MARCHÉ D'ASSISTANCE À  
MAITRISE D'OUVRAGE POUR  
L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ D'UN  
ORGANISME FONCIER  
SOLIDAIRE**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

Mme Huguette BELLO - 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

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

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

**Nombre de votants :** 14

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

## BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022

### **AFFAIRE N°2022\_105\_BC\_5 : VALIDATION DU PLAN DE FINANCEMENT RELATIF AU MARCHÉ D'ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE POUR L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ D'UN ORGANISME FONCIER SOLIDAIRE**

#### **Le Président de séance expose :**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2019-2025 du TCO adopté en décembre 2019, décline la politique du territoire Ouest en matière de logement et d'habitat, notamment à travers son programme d'actions.

Afin de répondre à l'orientation n°3 « Rechercher un meilleur équilibre social, renforcer la mixité au sein des quartiers » du PLH, le TCO a lancé une étude dans l'objectif de déterminer l'opportunité, pour le Territoire Ouest de mettre en place un Organisme Foncier Solidaire (Organisme Foncier Solidaire) en faveur de l'accession aidée.

Cette étude intervient également dans le cadre de la fiche mesure 2.4.3 du Plan Logement Outre Mer (PLOM) « soutenir la création d'organismes de fonciers solidaires », pour lequel le TCO a été désigné comme le pilote par les services de l'Etat.

Aussi, cette étude pourra bénéficier plus largement à l'ensemble du territoire réunionnais car elle a pour vocation de vérifier l'opportunité d'une création d'un Organisme Foncier Solidaire à l'échelle du TCO ou partenarial sur une partie ou sur l'ensemble du territoire.

#### **Le déroulé de l'étude :**

##### **Phase 1 : Concertation préalable quant à la création d'un Organisme Foncier Solidaire (durée : 2 mois)**

Cette phase doit permettre aux intercommunalités, d'avoir un tour d'horizon des partenaires potentiels, manifestant un intérêt avéré pour la création d'un Organisme Foncier Solidaire.

##### **Phase 2 : Etude d'opportunité quant à la création d'un Organisme Foncier Solidaire (durée : 2 mois)**

Cette phase doit apporter l'ensemble des éléments concernant le potentiel de développement et les éléments d'ordre, juridique, financier, de gouvernance, de viabilité économique, permettant de déterminer l'opportunité et la faisabilité d'un Organisme Foncier Solidaire à l'échelle du TCO ou à une échelle plus large.

##### **Phase 3 : Proposition de scénarios d'organisation (durée : 1 mois)**

Cette phase doit proposer plusieurs scénarios envisageables pour la création d'un Organisme Foncier Solidaire au service des besoins du territoire Ouest, par le TCO ou en partenariat avec d'autres collectivités.

##### **Phase 4 : Mission d'assistance à la création de l'Organisme Foncier Solidaire (durée : 5 mois)**

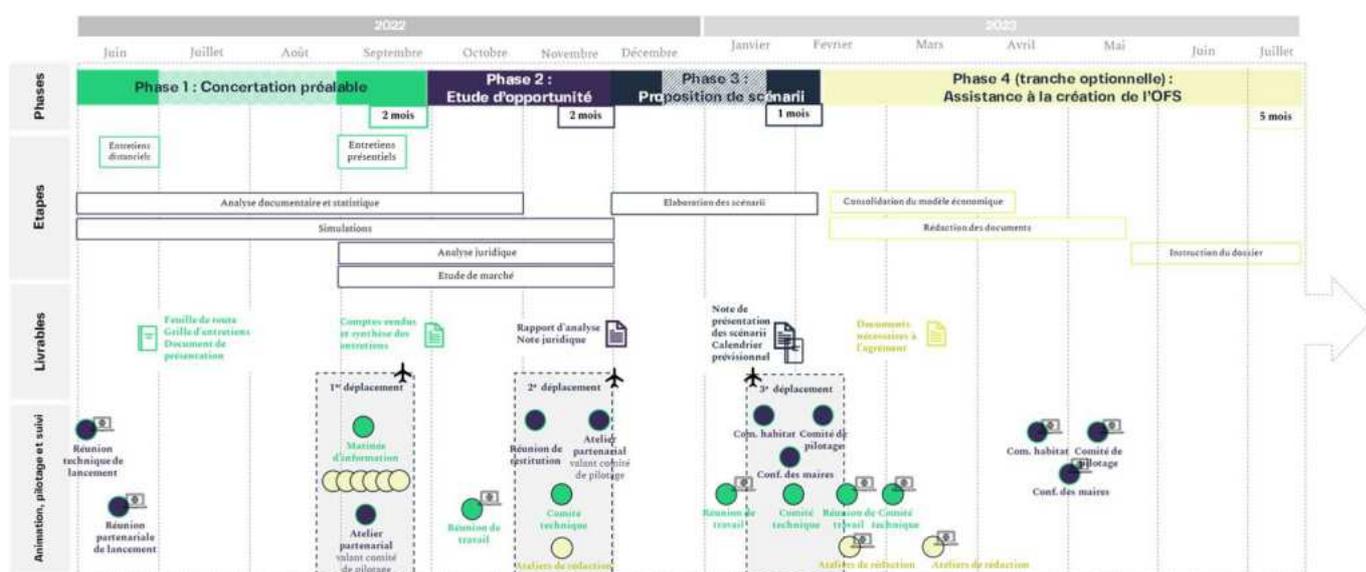
Cette phase optionnelle, sur la base du scénario validé, doit produire un phasage matérialisant toutes les étapes préalables nécessaires à la création de l'Organisme Foncier Solidaire et l'ensemble des partenaires à associer, jusqu'à son agrément par le Préfet. Elle doit mener avec la maîtrise d'ouvrage toutes les étapes de concertation et de négociations préalables et nécessaires à cette création effective de l'Organisme Foncier Solidaire, avec l'ensemble des parties prenantes.

En complément, une partie à bon de commande est programmée si certains points nécessitent un approfondissement.

Cette étude a démarré le 2 juin 2022, et devrait se poursuivre sur une année maximum. Les prestataires

retenus sont Espacités et le Cabinet Valadou-Josselin & Associés.

### Le planning prévisionnel :



### Le détail des montants :

Phases	Montant maximum HT	Montant maximum TTC 8,5%
Phase 1	21 045,97 €	23 001,06 €
Phase 2	27 666,11 €	30 236,19 €
Phase 3	25 705,38 €	28 093,31 €
Phase 4 (phase optionnelle)	15 996,08 €	17 482,06 €
<b>Total Phases</b>	<b>90 413,55 €</b>	<b>98 812,62 €</b>
Bon de commande	60 000,00 €	65 100,00 €
<b>Total Marché</b>	<b>150 413,55 €</b>	<b>163 912,62 €</b>

Pour la réalisation de cette étude, le TCO peut prétendre à une subvention de l'État à hauteur de 40 % maximum, au titre de la mise en œuvre du PLOM,

Aussi, il est proposé de solliciter un financement de l'Etat, à hauteur de 40 % du coût de cette étude, soit un montant maximum sollicité de **60 165,42 € HT (65 565,05 € TTC)**.

### Plan de financement prévisionnel :

	Montant maximum	Part Etat	Part TCO
Montant HT	150 413,55 €	60 165,42 €	90 248,13 €
Montant TTC	163 912,62 €	65 565,05 €	98 347,57 €

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

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 15/09/2022.

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

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

- **VALIDER** le plan de financement prévisionnel.
- **AUTORISER** le Président à solliciter la participation financière de l'État pour la réalisation de l'étude de faisabilité d'un organisme foncier solidaire.
- **AUTORISER** le Président à signer les documents relatifs à cette demande de participation financière.

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

**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 **Mme Huguette BELLO, 1ère Vice-Présidente.**

Nombre de membres en exercice : **16**  
 Nombre de présents : **12**  
 Nombre de représentés : **2**  
 Nombre d'absents : **2**

**Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

**OBJET**

**Affaire N°2022\_106\_BC\_6**  
**DEMANDE DE SUBVENTION DE**  
**L'AGENCE IMMOBILIÈRE À**  
**VOCATION SOCIALE (AGENCE**  
**SOLEIL) POUR L'ANNÉE 2022**

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

Mme Huguette BELLO - 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** : 14

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN

**NOTA :**

Le Président certifie que :

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

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

- la liste des délibérations a été affichée au siège et publiée sur internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_106\_BC\_6 : DEMANDE DE SUBVENTION DE L'AGENCE IMMOBILIÈRE À VOCATION SOCIALE (AGENCE SOLEIL) POUR L'ANNÉE 2022**

**Le Président de séance expose :**

**Le contexte**

Le marché locatif reste particulièrement tendu sur l'ouest. En effet, le coût du parc privé est trop élevé pour répondre aux attentes des familles à faibles revenus, malgré l'allocation logement. De plus, le parc social connaît un faible taux de rotation.

Ainsi, l'Agence Soleil mobilise une offre de logements décents dans le parc privé destinée à répondre aux besoins des personnes qui ne parviennent pas à accéder aux logements locatifs par les circuits d'attribution classiques et permet donc aux plus démunis de s'insérer de façon durable dans la société.

Ce sont souvent des ménages qui sont en mesure de payer un loyer mais qui ne sont pas à même d'apporter les garanties exigées par les bailleurs.

L'attribution des logements s'étudie en fonction de la gravité de la situation du ménage et de sa capacité à s'insérer dans le logement (expulsion, hébergement temporaire, personnes victimes de violence...).

L'Agence Soleil participe aux travaux du Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PILHI) ainsi qu'aux travaux de la Conférence Intercommunale du Logement (CIL) du TCO.

Par ailleurs, le TCO est représenté au sein de cette agence en qualité d'administrateur.

**Objet, descriptif de la demande de subvention**

L'Agence Soleil (Agence Immobilière à Vocation Sociale), a été créée en 2005 pour apporter une réponse au mal-logement des personnes les plus démunies et fragilisées. Elle gère depuis sa création, 449 logements sur tout le département. Ainsi, l'Agence Soleil, a pu remplir cette mission d'aide aux personnes défavorisées en relogant plus de 4 300 personnes. En 2021, 271 personnes en difficultés dont 142 adultes et 129 jeunes (108 ménages) ont trouvé une réponse logement adapté à leurs besoins : victimes de violences, sortant d'hébergements, handicapés, logement indigne, etc.

L'agence continue son travail de prospection et de négociation des niveaux de loyers compatibles avec les revenus des locataires. Néanmoins, le chiffre total de logements en gestion par l'agence sur l'ouest est faible soit 28 logements au 31 décembre 2021.

Afin de poursuivre ses missions, l'agence sollicite du TCO, une subvention de 10 000 euros.

Le budget prévisionnel 2022 de l'agence Soleil est de 996 000 €.

**Montant de la subvention**

Le TCO participe à hauteur de 10.000 €

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

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 15/09/2022.

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

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

- **VALIDER** la demande subvention de 10.000€ à l'Agence Immobilière à Vocation Sociale pour l'exercice 2022 ;
- **VALIDER** le projet de convention ;
- **AUTORISER** le Président à signer la convention ainsi que tous les actes correspondants à l'exécution de la présente délibération.

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 07/11/2022

Nombre de membres en exercice : 16 **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  
 Nombre de présents : 12  
 Nombre de représentés : 2  
 Nombre d'absents : 2  
 légale, sous la présidence de **Mme Huguette BELLO, 1ère Vice-Présidente.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_107\_BC\_7  
OPÉRATION DE  
REVITALISATION DE  
TERRITOIRE-ASSISTANCE À  
MAÎTRISE D'OUVRAGE POUR  
LA FAISABILITÉ D'UNE  
SOCIÉTÉ FONCIÈRE DE  
REVITALISATION URBAINE**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

Mme Huguette BELLO - 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

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

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

**Nombre de votants :** 14

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_107\_BC\_7 : OPÉRATION DE REVITALISATION DE TERRITOIRE-ASSISTANCE À MAÎTRISE D'OUVRAGE POUR LA FAISABILITÉ D'UNE SOCIÉTÉ FONCIÈRE DE REVITALISATION URBAINE**

**Le Président de séance expose :**

**I – Contexte**

Dans le cadre du plan de relance de l'Etat initié en 2020, il a été proposé la création de « 100 foncières », à l'échelle du territoire national, pour aider à la redynamisation des commerces de proximité sur 5 ans dans les centralités urbaines.

Une foncière est une société commerciale, associant généralement des fonds publics et privés, dont l'objet est la constitution, la gestion et l'exploitation d'un portefeuille immobilier. Outre les transactions permettant la constitution de son portefeuille immobilier, la foncière opère à tous les niveaux pour valoriser, commercialiser et entretenir son patrimoine, et fait ainsi intervenir de nombreux corps de métiers, notamment, de l'immobilier.

C'est un outil de lutte contre la dévitalisation des centres-villes. Elle investit là où les promoteurs hésitent à s'engager et permet ainsi de faire l'optimisation financière ou de savoir-faire des collectivités (EPCI, mairies...).

L'objectif ambitieux de départ, de 6000 commerces réhabilités grâce à la création de 100 foncières, doit permettre la réhabilitation de 7% du parc des 85 000 commerces de proximité que compte la France.

A fin 2021, 72 foncières ont été créées, 1500 locaux ont été restructurés et à fin 2022 il est prévu 20 nouvelles foncières.

La Banque des Territoires accompagne ces créations en matière d'ingénierie dans un premier temps et participe à la constitution du capital dans l'éventualité où l'opération serait jugée viable.

**II – Une Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour accompagner le TCO**

Il est rappelé que le TCO a signé une convention avec l'ensemble des Communes pour la mise en place d'une Opération de Revitalisation de Territoire (ORT) intercommunale pour les cinq cœurs de ville du territoire (la Possession, Le Port, Saint-Paul, Trois-Bassins, Saint-Leu). L'ORT est un outil issu de la loi du 23 novembre 2018 portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN), permettant aux collectivités locales de mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social, pour lutter prioritairement contre la dévitalisation des centres-villes et centres-bourgs.

Face à l'enjeu majeur qui consiste à redynamiser les centres-villes des principales communes de son territoire, facteur important de développement et de qualité de vie, le TCO souhaite mobiliser une AMO pour la réalisation d'une étude de faisabilité relative à la création d'une foncière de revitalisation dans le cadre du dispositif ORT.

L'étude vise à établir les hypothèses fondatrices d'une foncière de revitalisation et à définir les modalités de création de ce nouvel opérateur agissant avec efficacité sur notre territoire.

La mission se décline en trois principales phases :

Phase 1 : Étude d'opportunité,

Phase 2 : Étude de faisabilité technique, financière, juridique et organisationnelle,

Phase 3 : Accompagnement à la création effective de la foncière (phase optionnelle).

### III – Calendrier prévisionnel

	Début	Fin
<b>Etudes</b>	<b>T1 2023</b>	<b>T3 2023</b>

### IV – Plan de financement prévisionnel

Sources de financement	Montant hors TVA (en euros)	%
Banque des Territoires	45 000,00	50%
Territoire de la Côte Ouest	45 000,00	50%
<b>Coût total</b>	<b>90 000,00</b>	<b>100%</b>

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

A reçu un avis favorable en Commission Aménagement et Logement du 15/09/2022.

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

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

**- VALIDER l'étude Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour évaluer la faisabilité d'une société foncière de revitalisation urbaine dans le cadre de l'opération de revitalisation de territoire (ORT) ;**

**- VALIDER le plan de financement de l'étude Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO) pour évaluer la faisabilité d'une société foncière de revitalisation urbaine ;**

**- AUTORISER le Président ou toute autre personne habilitée par lui, à signer tout document relatif à cette étude.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

Nombre de membres en exercice : **16** **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  
 Nombre de présents : 12 Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
 Nombre de représentés : 2 légale, sous la présidence de **Mme Huguette BELLO, 1ère Vice-**  
 Nombre d'absents : 2 **Présidente.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_108\_BC\_8**  
**PLAN LOCAL POUR**  
**L'INSERTION ET L'EMPLOI -**  
**ATTRIBUTION D'UNE**  
**SUBVENTION À INITIATIVE**  
**RÉUNION POUR L'ANNÉE 2022**

**Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

Mme Huguette BELLO - 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** : 14

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN

**NOTA :**

Le Président certifie que :

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

- la convocation a été faite le :  
 31 octobre 2022

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

- la liste des délibérations a été  
 affichée au siège et publiée sur  
 internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_108\_BC\_8 : PLAN LOCAL POUR L'INSERTION ET L'EMPLOI - ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION À INITIATIVE RÉUNION POUR L'ANNÉE 2022**

**Le Président de séance expose :**

**Présentation de l'organisme et de ses missions**

Créée il y a 26 ans, l'Association Initiative Réunion est affiliée au réseau national Initiative France, et intervient dans le financement des micros crédits à la création d'entreprises pour des publics en marge des recours bancaires ainsi qu'au développement des entreprises existantes. L'effectif est de 10 salariés dont 1,5 équivalent temps plein affectés à l'accompagnement des projets sur l'Ouest.

Basée à Savannah, la structure offre l'éventail de prêts suivants :

- Les prêts d'honneur à la création (jusqu'à 25 000€) ;
- Les prêts à la reprise / transmission (jusqu'à 40 000€) ;
- Le dispositif Alizé relatif au financement de développement d'activités (fonds alimentés par 11 grandes entreprises locales, la Caisse des dépôts et consignation et la Région) ;
- Les prêts à la croissance (jusqu'à 25 000€).

En outre, l'association met à disposition des bénéficiaires des conseils notamment en matière de droit, de gestion, de recouvrement et de marketing. Le système de parrainage est également proposé. À cela s'ajoute des outils numériques (mails, réseaux sociaux) qui relayent auprès des entrepreneurs les informations sur les dispositifs, les formations, les portraits de chefs d'entreprises.

**Bilan 2021 sur le TCO**

Indicateurs	Données 2020	Données 2021
Nombre entreprises financées	34	85
Nombre de nouveaux entrepreneurs accompagnés et financés	34	83
Nombre d'emplois directs créés ou maintenus	91	204

Les accompagnements ont été réalisés par deux chargés de mission intervenant sur le territoire du TCO. Le bilan synthétique 2021 est présenté en annexe.

**Demande pour 2022**

En 2022, l'association prévoit d'accompagner **400 nouveaux porteurs de projets** avec ses différents dispositifs pour générer **320 emplois créés ou maintenus sur le territoire du TCO**.

Par conséquent, elle sollicite une participation du TCO au fonctionnement de l'association pour un montant de 40 000 euros pour l'année 2022.

**Considérant l'impact de cette action pour le territoire de l'Ouest en matière de création d'emplois, il est proposé d'attribuer à Initiative Réunion une subvention à hauteur de 25 000 €, soit une augmentation de 10 000 € par rapport à 2021. Ce budget se répartit comme suit :**

- Dispositif d'accompagnement et de financement aux prêts d'honneur création, reprise et croissance : 15 000 €.
- Dispositif d'amorçage CitéLab : 10 000 €. Ce dispositif vise le financement d'un poste de chef de projet dont le but est d'intervenir dans les quartiers prioritaires de la Possession, du Port et de Saint-Paul pour détecter, préparer et orienter les entrepreneurs en devenir ou en activité.

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.

*Mme Huguette BELLO indique que cette opération représente un potentiel de 400 porteurs de projets répartis sur le territoire côte ouest et de 320 emplois créés.*

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

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

**- AUTORISER l'attribution d'une subvention d'un montant de 25 000 € à l'association Initiative Réunion au titre de l'exercice 2022 ;**

**- AUTORISER le Président à signer la convention ainsi que tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 07/11/2022

Nombre de membres en exercice : 16 **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  
Nombre de présents : 13 Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
Nombre de représentés : 2 légale, sous la présidence de **Mme Huguette BELLO, 1ère Vice-**  
Nombre d'absents : 1 **Présidente.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_109\_BC\_9  
PLAN LOCAL POUR  
L'INSERTION ET L'EMPLOI  
(PLIE) : VALIDATION DES  
ATELIERS CHANTIERS  
D'INSERTION (ACI) RETENUS  
DANS LE CADRE DE L'APPEL À  
PROJETS 2023-2024**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - 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 :** 14

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

Mme Mélissa COUSIN

**NOTA :**

Le Président certifie que :

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

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

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_109\_BC\_9 : PLAN LOCAL POUR L'INSERTION ET L'EMPLOI (PLIE) :  
VALIDATION DES ATELIERS CHANTIERS D'INSERTION (ACI) RETENUS DANS LE CADRE DE  
L'APPEL À PROJETS 2023-2024**

**Le Président de séance expose :**

Le conseil communautaire du 28 mars 2022 a émis un avis favorable pour la programmation du PLIE comprenant notamment le lancement d'appels à projets relatif aux Ateliers de Chantier d'Insertion cofinancés au titre du Fonds Social Européen (FSE).

L'appel à projets 2023-2024 a été publié le 25 juillet 2022. Les candidatures ont été reçues le 2 septembre et instruites jusqu'au 16 septembre. Les actions retenues et le détail de l'instruction sont présentés ci-dessous.

**Critères de sélection :**

Pour rappel, les actions retenues doivent répondre aux critères suivants :

- une activité en lien avec les thématiques prioritaires citées ci-dessous ;
- une intégration des problématiques d'accès à l'emploi des bénéficiaires du PLIE ;
- une méthodologie de mise en œuvre pertinente démontrant le réalisme du calendrier, de l'organisation de l'activité et des formations dispensées, de la mobilisation partenariale, du montage financier.

**Thématiques prioritaires des ACI**

- Actions culturelles et patrimoniales ;
- Actions portant sur une activité de développement durable, notamment la protection de l'environnement, l'économie circulaire ;
- Actions à vocation économique non concurrentielle (selon les conditions fixées par l'Etat) ;
- Actions dédiées à la protection des espaces naturels répondant à un projet d'aménagement global du territoire ;
- Jardins (familiaux par exemple) orientés vers la production biologique ou les savoir-faire traditionnels, ou de nouvelles cultures (secteur agricole).
- Actions innovantes.

Une attention particulière porte sur des actions visant à la réduction des déchets, notamment des biodéchets.

**Public**

L'action devra concerner les participants du PLIE du TCO

**Date**

L'action devra démarrer à partir du 1er janvier jusqu'au 30 septembre 2023 et durer 2 ans.

**Financement :**

L'appel à projets permet le financement du poste d'encadrement technique à hauteur maximum de 30 000 € par ACI pour chaque année.

**Instruction des dossiers :**

Les candidatures ont été réceptionnées **le 2 septembre 2022**.

Une analyse technique des dossiers sera réalisée et présentée en commission, elle se compose de :

- Une analyse des dossiers par le service ;
- Une présentation en comité de suivi (composé des partenaires financeurs) pour avis.

27 dossiers ont été réceptionnés dont 7 dossiers ayant reçu un avis défavorable et 20 dossiers ayant reçu un avis favorable.

**Dossiers avec avis défavorable :**

Nom du porteur	Intitulé de l'ACI	Communes	Montant demandé
Association des Solidaires de l'Economie Sociale "ASES"	Atelier de Chantier d'Insertion COUTURE	La Possession	30 000,00 €
Association Réutiliz	REUNIVERRE	Saint-Leu	23 720,00 €
Institut d'Insertion par l'Innovation - 3i	Huiles Essentielles - De la culture à la production	Saint-Paul	30 000,00 €
Association Locale d'Insertion par l'Economique (ALIE)	ACI OTE BIKE Ouest	Saint-Paul/Le Port	30 000,00 €
LES PALETTES DE MARGUERITE	ACI VALORISATION PALETTES	Saint-Paul	30 000,00 €
ANDARUN	la mode pour tous	Saint-Paul	30 000,00 €
ASSOCIATION REUNIONNAISE POUR LE DEVELOPPEMENT DE L'INSERTION - ARDI	Atelier chantier d'insertion Transformation Agroalimentaire Végétale	Trois-Bassins	30 000,00 €

**Dossiers avec avis favorable :**

Nom du porteur	Intitulé de l'ACI	Communes	Montant demandé
Association des Solidaires de l'Economie Sociale "ASES"	Atelier de Chantier d'Insertion D3E	La Possession	30 000,00 €
AGIDESU	ACI AGRICULTURE BIOLOGIQUE ET PEDAGOGIQUE	Le Port	30 000,00 €
ASSOCIATION AN GREN KOULER	ACI SEMENCES PEI	Le Port	30 000,00 €
ASSOCIATION AN GREN KOULER	ACI BANN ZARDIN LA VI	Le Port	30 000,00 €
ACADEMIE POUR L'EGALITE DES CHANCES	Atelier répar'active au sein des QPV	Le Port	30 000,00 €
EDUCANOO	FILANOO	Le Port	30 000,00 €
AGAME, insertion par l'informatique	ACI "Réparation de smartphones"	Le Port	30 000,00 €
AGAME, insertion par l'informatique	ACI-AGAME "Réemploi en informatique"	Le Port	30 000,00 €
LE PIED A L'ETRIER	MISE EN SELLE 2023	Saint-Leu	30 000,00 €
LES PALETTES DE MARGUERITE	ACI VOILES	Saint-Paul	30 000,00 €
LES PALETTES DE MARGUERITE	ACI FER	Saint-Paul	30 000,00 €

<b>ASSOCIATION CYBERUN</b>	ACI AUDIOVISUEL ET METIER DE L'IMAGE	<b>Saint-Paul</b>	30 000,00 €
<b>Institut d'Insertion par l'Innovation - 3i</b>	Smart Oil (fabrication de savon à partir d'Huile Alimentaire Usagée)	<b>Saint-Paul</b>	30 000,00 €
<b>ASSOCIATION AN GREN KOULER</b>	ACI PORTE DU PAYS DE MA-FATE	<b>Saint-Paul</b>	30 000,00 €
<b>Association Les amis de l'océan indien</b>	ACI En selle	<b>Saint-Paul</b>	30 000,00 €
<b>Les Jardins de Fond Imar</b>	ACI Tour des Roches Bassin Vital	<b>Saint-Paul</b>	30 000,00 €
<b>LANTANT KAZKABAR</b>	Projet Pilote en Agroforèsterie Pastorale, Patrimoniale et Pédagogique (P.P.A.P.P.P.) / "AN LEKOL BITASYON FONNKER"	<b>Saint-Paul</b>	30 000,00 €
<b>WEBCUP</b>	ACI NUMERIQUE OUEST	<b>Saint-Paul</b>	30 000,00 €
<b>ASSOCIATION MAOTEO</b>	ACI LENA	<b>Trois-Bassins</b>	30 000,00 €
<b>LE PIED A L'ETRIER</b>	3B1	<b>Trois-Bassins</b>	30 000,00 €

Pour l'association Les Amis de l'Océan Indien, le financement est accordé sous réserve d'un accompagnement sur le plan administratif.

**Le montant total des dossiers retenus est de 600 000 €.**

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.

*M. Daniel PAUSE expose le cas d'une association de Trois Bassins dont le dossier n'a pas été retenu. Il souhaite connaître les raisons qui ont motivé cette décision. Il explique qu'il s'agit d'une association existante, dont le local a été subventionné par la commune. Tout le matériel a été mis en place et l'activité prête à démarrer, mais son dossier a été refusé.*

*Le Directeur de l'Economie indique que sur 25 candidatures, 20 dossiers ont été retenus.*

*Les associations ont été reçues en commission technique élargi au le Pole Emploi, la DEETS, et aux élus représentants des communes.*

*Bien que la DEETS a émis un avis favorable, l'examen du dossier de l'association en question a soulevé des problèmes au niveau du local et des dysfonctionnements au sein de l'association. Par conséquent, le projet a été rejeté.*

*Le maire de Trois Bassins demande s'il est encore possible de réexaminer le dossier.*

*Le Directeur de l'Économie indique que le budget alloué aux ACI pour 2023-2024 est de 600 000 euros pour le financement de 20 associations, à hauteur de 30 000 euros par ACI. Dans le cas présent, le budget étant épuisé, l'association ne pourra intégrer ce dispositif qu'en cas de désistement d'un candidat ou de renflouement du budget global (à hauteur de 30 000 euros).*

*La Directrice Générale des Services par intérim, précise qu'il est possible de représenter le dossier au prochain lancement d'appel à projets ACI.*

*Mme Huguette BELLO demande à M. Henri HIPPOLYTE de s'exprimer sur cette affaire.*

*M. Henri HIPPOLYTE explique que les dossiers ACI sont examinés en premier lieu, par la CDIAE qui donne un avis. Lorsque ce dernier est favorable, cela signifie que les conditions sont réunies pour la mise en œuvre du projet. Si la DEETS a donné un avis favorable à ce projet, il est difficile d'expliquer pourquoi il n'a pas été retenu par le TCO.*

*Il souligne l'insertion professionnelle de plus de 200 personnes dans le cadre de ces Ateliers Chantiers d'Insertion et ajoute qu'il est important qu'ils soient bien répartis sur l'ensemble des communes.*

*Mme Huguette BELLO est confirmée. Elle dit qu'il faut veiller à une répartition équilibrée des ACI sur le Territoire de la Côte Ouest.*

*La Directrice Générale des Services par intérim propose de révéifier les conditions avec la DEETS. Si elles sont levées, une solution de financement de l'association sera étudiée pour 2023.*

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

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

- **AUTORISER** pour les ACI présentés en séance, leur financement, selon les montants indiqués dans la présente note (sous réserve que le dossier soit complet, avis de la CDIAE obtenu et que la structure dispose d'un local pour accueillir son action) ;
- **VALIDER** le projet de convention qui sera signé entre le TCO et chaque association ;
- **AUTORISER** le Président à signer les conventions avec chaque association ainsi que tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération ;
- **AUTORISER** le Président à solliciter la subvention FSE dans le cadre du PLIE, à hauteur de 80 % maximum des montants alloués et dans la limite de l'enveloppe FSE, pour le cofinancement des encadrements techniques des ACI retenus par le TCO.

*La séance continue sous la présidence de M. Emmanuel SERAPHIN, qui s'excuse pour son retard dû à la cérémonie de passage de la flamme du soldat inconnu à Saint Paul.*

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

Nombre de membres en exercice : **16**  
 Nombre de présents : **13**  
 Nombre de représentés : **2**  
 Nombre d'absents : **1**

**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.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_110\_BC\_10  
DÉMARCHE ECOLOGIE  
INDUSTRIELLE  
TERRITORIALISÉE- DEMANDE  
DE SUBVENTION DE  
L'ASSOCIATION SYNERGIE PEI  
POUR L'ANNÉE 2022**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - 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 :** 15

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été affichée au siège et publiée sur internet le 14 novembre 2022

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

Mme Mélissa COUSIN

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

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

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_110\_BC\_10 : DÉMARCHE ECOLOGIE INDUSTRIELLE TERRITORIALISÉE-  
 DEMANDE DE SUBVENTION DE L'ASSOCIATION SYNERGIE PEI POUR L'ANNÉE 2022**

**Le Président de séance expose :**

**Contexte :**

Dans le cadre du développement d'une économie circulaire sur notre territoire, le TCO entend poursuivre son soutien à un axe opérationnel avec la démarche d'Écologie Industrielle Territorialisée (EIT) qui consiste à mettre les entreprises en synergie autour d'une meilleure utilisation de leurs ressources, de leurs déchets et d'une mutualisation de leurs besoins.

Suite à l'étude réalisée en 2015-2016, le TCO a lancé un travail collaboratif afin d'inciter les acteurs locaux, dont les entreprises présentes dans les Zones d'Activités Économiques du TCO, à s'engager dans des synergies vertueuses permettant de valoriser des matières parfois considérées comme des déchets et de faire des économies d'échelle en mutualisant ressources et besoins. Depuis 2019, ce travail collaboratif s'est réalisé en partenariat avec l'association Synergie Pei et a permis de construire une véritable dynamique territoriale. Le bilan complet pour 2021 est joint en annexe.

**BILAN 2021 :**

**Communication / Sensibilisation**

Partenaire du Forum Transition Ecologique avec le Cluster Green (27, 28 et 29/09/21)

Ateliers de maillage et Fête des Voisins

Zone d'activités de 3 bassins : 25 participants (07/10/21)

Participation à la 7ème rencontre de la plateforme Transition Ecologique du TCO – 15 participants (17/11/21)

Participation au COPIL Hub ESS (Projet de Matériauthèque à la Halle) – 15 participants (24/11/21)

Intervenant au table ronde du Séminaire CERBTP – Gestion des déchets du BTP – 150 participants (24/11/21)

Atelier Synergie Pei à la CGPME – 10 participants (25/11/21)

Atelier de maillage Fondker – 8 participants (2/12/21)-Atelier de maillage en partenariat avec l'ADIR – 12 participants (07/12/21)

Animation de page LinkedIn Synergie Péi et veille sectorielle et publications régulières d'informations \*(3) : En moyenne 3 publications / semaine suivi pour environ 2000 vues / mois. Développement d'une page facebook dédiée à la brocante aux matériaux au Port \*(4) : 9000 abonnés

**Accompagnement de projets :**

33 audits ont été réalisés dont 23 dans l'ouest, 10 dans le nord et sud.

Plusieurs réunions de travail ont eu lieu pour le dépôt du dossier PIOM.

- Projet sur le grand Port maritime : valorisation des organiques pour les navires et autres usagers. Etude sur les potentialités de valorisation des bio-déchets des armateurs et utilisateurs du Grand Port Maritime.

- Projet avec le Comité des Pêches et EDF pour la revalorisation en habitats artificiels des poteaux EDF et autres matériaux du BTP.

- Projet Kalumborg Pei : Proposition de Projet de valorisation « mutualisé » de biodéchets sur la zone d'activité de Bras Mont Vert à Trois Bassins.

- Valorisation de la biomasse Bois avec l'ADIR et Fibres -

Pour 2022, en cohérence avec les actions menées sur le TCO et dans la perspective du renouvellement de la démarche d'Écologie Industrielle Territorialisée (EIT) avec l'Etat, l'objectif est de poursuivre l'accompagnement à la création d'activité et au développement de projets basés sur l'expérimentation dans leurs différentes étapes (de la conception à la validation du modèle économique, voire à la création de nouvelle activité en fonction des besoins des porteurs de projets). Au cours de cette année, il sera question également de poursuivre le développement de la compétitivité des structures tant existantes qu'à créer et leurs impacts positifs sur le territoire en termes d'emplois, d'écologie et de rentabilité.

Sur le territoire Ouest, les objectifs pour Synergie Péi en 2022 sont :

- **Sensibiliser les structures** des zones d'activités à l'économie circulaire et aux gains que cela peut engendrer ;
- **Les accompagner dans l'identification d'opportunités** liés aux matières résiduelles, à la mutualisation et aux synergies possibles ;
- **Les accompagner** dans la mise en œuvre opérationnelle des synergies identifiées précédemment.
- **Créer** des chaînes de valeurs.

### **Présentation du projet global :**

« Synergie Péi », poursuit le développement de son activité sur trois axes :

#### 1. Sensibilisation et recrutement des entreprises et acteurs du territoire dans la dynamique

Celui-ci se fait par le biais des actions déjà menées et qui seront poursuivies à savoir :

- l'organisation et/la participation aux animations collectives dédiées à l'économie circulaire (ateliers de maillage, world café thématique),
- la participation à des événements / rencontres du territoire en lien avec l'économie circulaire,
- la communication sur la démarche d'Écologie Industrielle Territorialisée (EIT) auprès des réseaux professionnels locaux (parution médias, linkedin, facebook, ...) et internationaux au travers des communautés tels que le site internet de référence [www.economiecirculaire.org](http://www.economiecirculaire.org),
- la participation au Comité national Synapse en tant que représentant des DROM COM qui permet notamment de remonter les enjeux locaux au national et d'avoir une meilleure connaissance des enjeux nationaux et des outils disponibles,
- la participation aux réseaux d'Écologie Industrielle Territorialisée (EIT) régionaux, nationaux pour valoriser la démarche locale (1 à 2 déplacements en Métropole / Europe pour représenter la démarche Synergie pei lors notamment des Rencontres Francophones de l'EIT).

Mais aussi :

- la production de vidéo afin de faciliter la sensibilisation des entreprises en illustrant les actions : ateliers de maillage, participation aux conférences, témoignages d'entreprises.

#### 2. Phase opérationnelle de diagnostic dans les entreprises / acteurs du territoire

Ces diagnostics permettent d'identifier et de quantifier les matières résiduelles et les flux disponibles dans les entreprises et de leur proposer des solutions en lien avec les besoins d'autres entreprises du territoire avec diverses options :

- création de rapprochement entre entreprises,
- mise en place d'une nouvelle synergie,
- intégration à une synergie existante,

- création de rapprochement avec les acteurs de l'ESS,
- amélioration de la gestion des matières résiduelles, ...

La réussite de cette dynamique dépend de la capacité à proposer des solutions concrètes, mutuellement profitables et rapidement opérationnelles. Le recrutement d'un chargé de mission pour la zone Ouest/Nord poursuit cet objectif.

#### **La mission principale du chargé de mission sera de :**

- Participer et réaliser des audits en entreprises,
- Assurer le suivi des contacts dans la base,
- Capitaliser les données dans l'outil de gestion dédié,
- Identifier et assurer la mise en place et le suivi des synergies simples de mutualisation et substitution (gestion des déchets, mobilité, services...) en s'appuyant notamment sur des acteurs locaux de l'ESS,
- Capitaliser et participer à la communication sur les résultats et les bonnes pratiques d'Écologie Industrielle Territorialisée (EIT) ,
- Assurer une veille technique et réglementaire sur les thématiques centrales de d'Écologie Industrielle Territorialisée (EIT)(traitement des déchets, lutte contre le gaspillage énergétique, outils de sensibilisation...),

### 3. Accompagnement des projets de filières ou projet de territoire

En matière d'accompagnement, l'expertise développée depuis de nombreuses années dans l'accompagnement à la mise en œuvre opérationnelle d'activités liées à l'économie circulaire, a permis à Synergie Pei d'avoir une vision transversale des enjeux et des opportunités.

Par ailleurs, son activité d'accompagnement à la création d'activité et au développement de projet basé sur l'expérimentation est un atout fort dans un secteur où l'on crée souvent un marché qui n'existe pas encore.

Enfin, l'idée est de pouvoir accompagner ces actions dans leurs différentes étapes, de la conception à la validation d'un modèle économique, voire à la création d'une nouvelle activité en fonction des besoins des porteurs.

## **SYNTHÈSE DES ACTIONS PRÉVUES ET OBJECTIFS EN 2022**

- Prospection d'entreprises et sensibilisation à la démarche Synergie Péi avec un **objectif de 20 entreprises auditées sur le territoire Ouest**,
- Organisation d'événements collaboratifs de type atelier de maillage / atelier de sensibilisation. **(2 ateliers collaboratifs)**,
- Veille stratégique et diffusion des informations via le site internet / Promotion de la démarche d'économie circulaire via Communiqué de Presse / Animation de la page LinkedIn,
- **Promotion de la démarche lors des événements locaux liés à l'économie circulaire**
  - Fête des voisins au travail (Octobre),
  - Semaine Européenne de Réduction des Déchets (Novembre),
  - Matinées de l'économie circulaire (ADIR),
  - Participation à au moins 2 colloques / conférences,
  - Diverses sollicitations des institutions à La Réunion (MEDEF, Région ...),
- **Accompagnement individuel de 2 à 5 projets** résultants de la démarche Synergie Péi.

• **Aide à l'émergence de 1 projet collaboratif de territoire**

**Partenariat proposé :**

Pour l'année 2022, l'association sollicite le TCO pour une aide financière de 30 000 € sur un budget prévisionnel de 100 130 € conformément au budget prévisionnel.

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 la poursuite du partenariat avec Synergie Pei pour l'année 2022 ;**
- **VALIDER l'octroi d'une subvention à l'association Synergie Pei pour un montant de 30 000 € pour l'année 2022**
- **AUTORISER le Président à signer la convention partenariale et les documents y afférant.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

Nombre de membres en exercice : **16** **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  
 Nombre de présents : **13** Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
 Nombre de représentés : **2** légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN,**  
 Nombre d'absents : **1** **Président.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_111\_BC\_11**  
**PROTOCOLE**  
**TRANSACTIONNEL ENTRE LE**  
**TCO ET L'ASSOCIATION**  
**SYNERGIE PÉI POUR L'ACTION**  
**RÉALISÉE EN 2021**

**Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - 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** : 15

**NOTA :**

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

Le Président certifie que :

Mme Mélissa COUSIN

- la convocation a été faite le :  
 31 octobre 2022

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

- la liste des délibérations a été  
 affichée au siège et publiée sur  
 internet le 14 novembre 2022

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

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_111\_BC\_11 : PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ENTRE LE TCO ET L'ASSOCIATION SYNERGIE PÉI POUR L'ACTION RÉALISÉE EN 2021**

**Le Président de séance expose :**

**Le contexte**

L'association Initiatives O.I. intervient auprès des entreprises présentes dans les Zones d'Activités Economiques afin d'accompagner les entreprises dans une démarche leur permettant de valoriser les matières parfois considérées comme des déchets et de faire des économies d'échelle en mutualisant ressources et besoins.

L'année 2018-2019 a permis à cette association d'engager son action Synergie Péi et d'expérimenter une méthode de travail avec EcoPAL. Retenue mi-2018, la démarche nommée **Synergie Péi** a débuté et s'est intégrée dans le cadre du contrat de transition écologique du Ministre de la Transition Écologique.

**L'année 2019-2020** a visé l'objectif d'amplifier les actions de l'association Synergie Pei que ce soit dans l'intensité et le rythme des interventions que dans la diversité des zones où elles devaient avoir lieu.

**En 2021**, suite à une demande de subvention (du 1er janvier au 31 décembre 2021), une convention relative à la participation financière du TCO à l'action de l'association Synergie Péi a été signée pour une durée de 1 an.

L'association Synergie Péi, dans le cadre de son projet a poursuivi le développement de son activité sur trois axes :

1. Sensibilisation et recrutement des entreprises et acteurs du territoire dans la dynamique,
2. Phase opérationnelle de diagnostic dans les entreprises / acteurs du territoire,
3. Accompagnement des projets,

L'action de Synergie Péi a permis d'identifier les entreprises, de les accompagner dans une démarche de maillage territorial. En 2021, 23 audits de structures de l'Ouest ont été réalisées parmi lesquels des synergies récurrentes interentreprises se sont mises en place. De nombreuses actions de communication ont été conduites tout au long de l'année 2021 malgré un contexte encore difficile.

**Ainsi, la demande de subvention à hauteur de 30 000 € a reçu un avis favorable de la part de la commission ETCP du 17 août 2021 et du Bureau communautaire 06 septembre 2021.**

**Au titre de l'action 2021, un acompte de 24 000 € a été versé.**

**Il s'agit de procéder au paiement du solde de 6 000 € de la subvention pour l'action réalisée en 2021 dans le cadre de la convention annuelle qui a engagé le TCO.**

### **Protocole transactionnel**

Dans le cadre de la convention 2021 signée par les parties, le versement du solde de la subvention devait intervenir au plus tard le 31 janvier 2022. Ce versement étant assujéti à la présentation des rapports d'activité et bilan qualitatif, et du compte rendu financier.

Cette demande de solde ainsi que les documents y afférents n'ont pu être produits dans les délais impartis (31/01/2022). Ceux-ci ont été versés au dossier au mois d'août 2022.

Afin de régulariser les frais engagés par l'association pour la conduite de son action, il est proposé la mise en place d'un protocole transactionnel afin de verser le solde de la subvention accordé pour l'exercice 2021.

Le TCO s'engage à régler la somme de 6 000 € TTC correspondant au solde de la subvention 2021, avec un délai de paiement de 30 jours à compter de la date de notification, par le TCO, du présent protocole signé de toutes les parties.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 20/10/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 18/10/2022.

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

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

- **VALIDER le projet de protocole transactionnel qui sera signé entre le TCO et l'association SYNERGI PEI pour l'action réalisée en 2021,**
- **AUTORISER le Président à signer le protocole transactionnel avec l'association SYNERGIE PEI.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 07/11/2022

Nombre de membres en exercice : 16 **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  
Nombre de présents : 14 Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
Nombre de représentés : 2 légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN,**  
Nombre d'absents : 0 **Président.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_112\_BC\_12  
ACHAT SOCIALEMENT  
RESPONSABLE : CONVENTION  
DE PARTENARIAT 2022-2023  
ENTRE LE TERRITOIRE DE LA  
CÔTE OUEST (TCO) ET LA  
MAISON DE L'EMPLOI DU  
NORD (MDEN)**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_112\_BC\_12 : ACHAT SOCIALEMENT RESPONSABLE : CONVENTION DE PARTENARIAT 2022-2023 ENTRE LE TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST (TCO) ET LA MAISON DE L'EMPLOI DU NORD (MDEN)**

**Le Président de séance expose :**

**Contexte**

Le TCO est fortement engagé dans le développement de la commande publique socialement responsable sur l'ensemble du territoire.

Afin de renforcer son action, le TCO souhaite élargir les possibilités en matière d'achats sociaux responsables notamment par les marchés réservés aux structures d'insertion par l'activité économique ainsi que les clauses de stages.

Pour favoriser cette mise en œuvre, la Maison de l'Emploi du Nord (MDEN) propose aux pouvoirs adjudicateurs de les accompagner dans l'utilisation de deux outils de l'Achat Socialement Responsable (ASR) : les marchés réservés et les clauses de stage.

Dans le cadre de la stratégie nationale de prévention et de lutte contre la pauvreté et sur le développement de l'achat socialement responsable à La Réunion, une convention a été signée le 24 novembre 2021, entre l'État (la DEETS) et la MDEN. Cette action s'inscrit également dans le Plan National pour des achats durables 2021-2025 (PNAD).

Cette convention permet notamment à la MDEN de développer 10 marchés réservés à l'Insertion par l'Activité Économique et 20 clauses de stages sur La Réunion en accompagnant gratuitement des pouvoirs adjudicateurs qui le souhaitent.

S'agissant des marchés réservés, ceux-ci font partie des marchés publics comportant des clauses spécifiques comme des clauses sociales et s'adressent à des catégories particulières de structures comme des structures d'insertion ou autres formes d'entreprises.

Concernant les clauses de stages, une partie importante des marchés n'est pas « clausée » à l'heure actuelle, à cause d'un montant insuffisant ne permettant pas de générer plus de 70 heures de contrat de travail. La MDEN développe depuis le début de l'année 2021, la clause de stage qui permet de clauser ces marchés en imposant aux entreprises attributaires non pas des heures d'insertion en contrat de travail, mais des heures de stage s'adressant aux jeunes décrocheurs scolaires, aux jeunes de la garantie jeune, aux bénéficiaires du revenu de solidarité active (BRSA), aux demandeurs d'emploi.

**Objectifs de la convention**

L'objectif de ce partenariat est de permettre à la commande publique de la collectivité de renforcer son levier de progrès social et sa source d'opportunités d'insertion pour les plus fragiles grâce à l'accompagnement de la MDEN dans le développement des marchés réservés « Insertion par l'Activité Économique » et des clauses de stage.

Par cette convention, la MDEN propose les missions suivantes :

- Assister la collectivité ou ses maîtres d'ouvrages dans la mise en œuvre et le suivi des marchés réservés (sourcing d'entreprises, appui à la rédaction de pièces du marché, mobiliser les partenaires de l'emploi ...),
- Accompagner les entreprises attributaires des marchés « clausés » dans la mise en œuvre de la clause sociale, avant et pendant les travaux.

La MDEN assurera le suivi de l'exécution des clauses pendant une durée maximale d'un an à compter de la notification du marché à l'entreprise attributaire.

Afin de garantir le bon fonctionnement du dispositif d'accompagnement, la collectivité s'engage à :

- Favoriser l'inscription de clauses sociales dans l'ensemble de ses marchés,
- Soutenir la démarche d'insertion auprès des entreprises soumissionnaires,
  - De manière générale, favoriser une étroite concertation entre les différents acteurs (collectivité, entreprises attributaires, bénéficiaires et MDEN).

Le suivi de cette convention en lien avec la MDEN sera assuré par le facilitateur clauses sociales. Il fera le lien entre la direction de la commande publique et les directions projets du TCO. Ce suivi fera l'objet d'un bilan annuel afin de pouvoir mesurer le progrès social dans les procédures d'achat public.

Il s'agit de valider la convention de partenariat sans impact financier permettant au TCO d'être accompagné par la Maison de l'Emploi du Nord (MDEN) dans l'utilisation des deux outils de l'Achat Socialement Responsable (ASR) : les marchés réservés et les clauses de stage.

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 :**

**- AUTORISER le Président à signer la convention ainsi que tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

Nombre de membres en exercice : **16** **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  
 Nombre de présents : **14** Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
 Nombre de représentés : **2** légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN,**  
 Nombre d'absents : **0** **Président.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_113\_BC\_13**  
**OMS SOCIAL LAB :**  
**PROTOCOLE**  
**TRANSACTIONNEL ENTRE LE**  
**TCO ET L'OMSEP SAINT PAUL**  
**POUR L'ATTRIBUTION D'UNE**  
**SUBVENTION AU TITRE DE**  
**L'ANNÉE 2021**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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

- la liste des délibérations a été  
 affichée au siège et publiée sur  
 internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_113\_BC\_13 : OMS SOCIAL LAB : PROTOCOLE TRANSACTIONNEL ENTRE LE TCO ET L'OMSEP SAINT PAUL POUR L'ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION AU TITRE DE L'ANNÉE 2021**

**Le Président de séance expose :**

**Contexte :**

La collectivité a lancé en 2018 un appel à projets afin d'accompagner les structures ESS :

- vers une démarche de valorisation économique de leur intervention (vente de produits finis, recherche de niches de marché...), afin de leur permettre de générer un chiffre d'affaires qui devient par la suite une source d'autofinancement pour assurer le développement de leur activité et permettre l'accompagnement social des publics,
- vers une réorganisation des structures, plus adaptée au portage de projet et faisant face à une diminution potentielle de financement.

L'OMSEP Saint Paul a été sélectionné dans le cadre de son projet expérimental « OMS SOCIAL LAB » qui consiste en la mise en place d'un pré-incubateur pour les structures ESS.

**Une convention pluriannuelle a été conclue entre le TCO et OMSEP pour une durée de de 2 ans (du second semestre 2020 au 1er semestre 2022).**

**Au titre de l'action 2020, des paiements ont été réalisés.**

**En 2021, la demande de subvention a reçu un avis favorable de la commission ETCP mais n'a pas été présentée en Bureau communautaire.,**

**Il s'agit de procéder au paiement de la subvention pour l'action réalisée en 2021 dans le cadre de la convention pluriannuelle qui engage le TCO.**

**Le projet « OMS Social Lab » porté par l'OMSEP Saint Paul :**

Alternant suivis individuels et regroupements collectifs, l'objectif est de réunir les conditions optimales pour que les porteurs de projets puissent se consacrer pleinement au développement de leur activité.

Les incubés bénéficient d'un suivi personnalisé :

- 16 heures d'échanges avec un consultant sélectionné en fonction de la nature du projet (mentoring) ;
- 7 heures de coaching pour renforcer sa posture entrepreneuriale ;
- 30 jours de formations collectives pour acquérir les connaissances nécessaires à la mise en œuvre de son projet social.

Les objectifs de l'action proposée :

- Développer les compétences des porteurs de projet dans le domaine de la conception et de la conduite de projet.
- Favoriser l'émergence et la concrétisation de projets innovants dans le secteur de l'ESS.
- Communiquer autours de l'ESS.

**Le projet doit permettre d'accompagner, sur 2 ans, 20 porteurs de projets.**

Depuis 2020, 15 projets ont été accompagnés dans le cadre de la convention pluriannuelle. En 2021, 5 projets ont été accompagnés sur les volets suivants : développement de partenariat, communication, diversification des sources de financement.

**Le bilan des associations accompagnés est présenté en annexe.**

### **Protocole transactionnel**

L'action n'ayant pas été présentée en bureau communautaire, le TCO s'est engagé à soutenir l'association dans ce projet de 2020 à 2022.

Afin de régulariser les frais engagés par l'association pour accompagner les structures, il est proposé la mise en place d'un protocole transactionnel pour prévenir tout litige à naître.

Dans ce cadre, le TCO s'engage à régler la somme de 80 000 € TTC, avec un délai de paiement de 30 jours à compter de la date de notification, par le TCO, du présent protocole signé de toutes les parties sous réserve de la production des pièces mentionnées dans la convention pluriannuelle dont un bilan financier de l'année 2021.

### **Budget prévisionnel de l'action**

Le budget prévisionnel est présenté en annexe. Les financements sollicités :

Période	2 <sup>ème</sup> semestre 2020	2021	1 <sup>er</sup> semestre 2022
Montant maximum	40 000 €	80 000 €	40 000 €

**Pour 2021, la demande porte sur une subvention de 80 000 €.**

Les 5 communes sont concernées par l'action.

Le projet de protocole transactionnel 2021 est disponible en séance.

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** le projet de protocole transactionnel qui sera signé entre le TCO et l'OMSEP Saint-Paul pour l'action réalisée en 2021,

- **AUTORISER** le Président à signer le protocole transactionnel avec l'OMSEP Saint-Paul.

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

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

**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.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_114\_BC\_14  
OMS SOCIAL LAB PORTÉ PAR  
OMSEP POUR L'ATTRIBUTION  
D'UNE SUBVENTION AU TITRE  
DE L'ANNÉE 2022**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

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

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_114\_BC\_14 : OMS SOCIAL LAB PORTÉ PAR OMSEP POUR L'ATTRIBUTION D'UNE SUBVENTION AU TITRE DE L'ANNÉE 2022**

**Le Président de séance expose :**

**Contexte :**

La collectivité a lancé en 2018 un appel à projets afin d'accompagner les structures ESS :

- vers une démarche de valorisation économique de leur intervention (vente de produits finis, recherche de niches de marché...), afin de leur permettre de générer un chiffre d'affaires qui devient par la suite une source d'autofinancement pour assurer le développement de leur activité et permettre l'accompagnement social des publics,
- pour une réorganisation des structures, plus adaptée au portage de projet et faisant face à une diminution potentielle de financement.

L'OMSEP Saint Paul a été sélectionné dans le cadre de son projet expérimental « OMS SOCIAL LAB » qui consiste en la mise en place d'un pré-incubateur pour les structures ESS.

Une convention pluriannuelle a été conclue entre le TCO et OMSEP pour une durée de 2 ans (du 2<sup>ème</sup> semestre 2020 au 1<sup>er</sup> semestre 2022). L'association doit toutefois présenter chaque année une demande de subvention dont le montant est voté en bureau communautaire.

**Le projet « OMS Social Lab » porté par l'OMSEP Saint Paul :**

Alternant suivis individuels et regroupements collectifs, l'objectif est de réunir les conditions optimales pour que les porteurs de projets puissent se consacrer pleinement au développement de leur activité.

Les incubés bénéficient d'un suivi personnalisé :

- 16 heures d'échanges avec un consultant sélectionné en fonction de la nature du projet (mentoring) ;
- 7 heures de coaching pour renforcer sa posture entrepreneuriale ;
- 30 jours de formations collectives pour acquérir les connaissances nécessaires à la mise en œuvre de son projet social.

Les objectifs de l'action proposée :

- Développer les compétences des porteurs de projet dans le domaine de la conception et de la conduite de projet.
- Favoriser l'émergence et la concrétisation de projets innovants dans le secteur de l'ESS.
- Communiquer autour de l'ESS.

**Le projet doit permettre d'accompagner, sur 2 ans, 20 porteurs de projets. Depuis 2020, 15 projets ont été accompagnés dans le cadre de la convention pluriannuelle. Le bilan est présenté en annexe. En 2022, il est prévu un accompagnement de 5 projets.**

**Budget prévisionnel de l'action**

Le budget prévisionnel est présenté en annexe. Les financements sollicités :

Période	2 <sup>ème</sup> semestre 2020	2021	1 <sup>er</sup> semestre 2022
Montant maximum	40 000 €	80 000 €	40 000 €

**Pour 2022, la demande porte sur une subvention de 40 000 €.**

Les 5 communes sont concernées par l'action.

Le projet de convention annuelle est disponible en séance.

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,**  
**Oùï l'exposé du Président de séance,**

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

**- AUTORISER l'attribution d'une subvention d'un montant de 40 000 € à l'Association OMSEP de Saint Paul au titre de l'exercice 2022, dans le cadre de la mise en œuvre du projet « OMS Social Lab ».**

**- AUTORISER le Président à signer la convention 2022 ainsi que tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

Nombre de membres en exercice : **16** **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  
 Nombre de présents : 14 Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
 Nombre de représentés : 2 légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN,**  
 Nombre d'absents : 0 **Président.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_115\_BC\_15**  
**MODERNISATION ZONE**  
**ARTISANALE DE LE PORT-**  
**APPROBATION DU PLAN DE**  
**FINANCEMENT PRÉVISIONNEL**  
**DE LA PHASE "ETUDES"**

**Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

**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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
 31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
 affichée au siège et publiée sur  
 internet le 14 novembre 2022

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

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

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_115\_BC 15 : MODERNISATION ZONE ARTISANALE DE LE PORT-  
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL DE LA PHASE "ETUDES"**

**Le Président de séance expose :**

En tant que nouveau gestionnaire des zones d'activités économiques, le TCO a engagé des études afin de disposer d'un diagnostic technique exhaustif sur l'état des infrastructures de chaque zone d'activités lui permettant ainsi de définir une stratégie et un programme hiérarchisé de maintien, de remise à niveau et de réhabilitation.

Le programme s'inscrit à terme dans un objectif de sobriété et de performance énergétique fixés par les lois « Evolution du logement , de l'aménagement, et du numérique » (ELAN 2018) et « Climat et résilience ».

Le Territoire de la Côte Ouest a ainsi engagé les études de maîtrise d'œuvre pour la modernisation de la Zone Artisanale afin de répondre à des besoins en termes de requalification de voiries et de réseaux, d'éclairage public, de création de stationnements et de restructuration de l'espace public.

La Zone Artisanale est desservie par le rond-point du Mac Donald's via la RN4 A.

L'emprise du projet représente une surface de 91 184 m<sup>2</sup>



La notification du marché de maîtrise d'œuvre interviendra fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2022, les études se dérouleront début 4<sup>ème</sup> trimestre 2022 jusqu'à la fin du 3<sup>ème</sup> trimestre 2023 soit une durée de 10 mois. **Ces études font l'objet du présent plan de financement prévisionnel et sont estimées en juillet 2022 à 301 845 € HT (327 501,82€ TTC)**

Pour information, les coûts de travaux sont estimés, en juillet 2022, à 3 119 079 euros HT soit 3 384 200,72 euros TTC et feront ultérieurement l'objet d'un dossier de financement travaux au titre du POE 2021-2027.

Cette programmation financière des études de maîtrise d'œuvre sert d'assiette au calcul de la demande de subvention faite auprès de la Région dans le cadre de l'action POE n°10.2.11 du programme européen FEDER d'un montant de 203 387 €, se répartissant comme suit :

Assiette éligible REACT UE*			Assiette globale		
MOE	203 387,00 €		MOE	301 845,00 €	
Autres études	- €		Autres études	50 000,00 €	
<b>Total éligible</b>	<b>203 387,00 €</b>		<b>Total</b>	<b>351 845,00 €</b>	
UE	183 048,30 €	90%	UE	183 048,30 €	52%
TCO	20 338,70 €	10%	TCO	168 796,70 €	48%

\*Dépenses engagées et payées avant le 31 décembre 2023

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** le Plan de financement prévisionnel de la phase « Etudes » de l'opération modernisation de la Zone Artisanale de Le Port ;
- **PRENDRE EN CHARGE** le différentiel entre les subventions réellement perçues et celles sollicitées, les dépenses inéligibles ainsi que le préfinancement de le TVA (le cas échéant) ;
- **AUTORISER** le Président à signer tout document relatif à cette affaire.

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

Nombre de membres en exercice : **16** **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  
 Nombre de présents : **14** Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
 Nombre de représentés : **2** légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN,**  
 Nombre d'absents : **0** **Président.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_116\_BC\_16**  
**MODERNISATION ZONE**  
**D'ACTIVITÉ DE CAMBAIE À**  
**SAINT-PAUL- APPROBATION**  
**DU PLAN DE FINANCEMENT**  
**PRÉVISIONNEL DE LA PHASE**  
**ETUDES**

**Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

**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

**NOTA :**

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

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

- la liste des délibérations a été  
 affichée au siège et publiée sur  
 internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_116\_BC\_16 : MODERNISATION ZONE D'ACTIVITÉ DE CAMBAIE À SAINT-PAUL-  
APPROBATION DU PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL DE LA PHASE ETUDES**

**Le Président de séance expose :**

En tant que nouveau gestionnaire des zones d'activités économiques, le TCO a engagé des études afin de disposer d'un diagnostic technique exhaustif sur l'état des infrastructures de chaque zone d'activités lui permettant ainsi de définir une stratégie et un programme hiérarchisé de maintien, de remise à niveau et de réhabilitation.

Ce programme s'inscrit également à terme dans un objectif de sobriété et de transition énergétique afin de respecter les obligations prévues par les lois « Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique » (2018) et Climat et Résilience (2022).

Le Territoire de la Côte Ouest va ainsi engager les études de maîtrise d'œuvre pour la modernisation de la Zone d'Activité de Cambaie afin de répondre à des besoins en termes de requalification de voiries et de réseaux, d'éclairage public, de création de stationnements et de restructuration de l'espace public.

La Zone d'Activité de Cambaie est desservie par l'Axe Mixte RN7.  
L'emprise du projet représente une surface de 23,98 ha



La notification du marché de maîtrise d'œuvre interviendra fin du 4ème trimestre 2022. Les études se dérouleront début 4ème trimestre 2022 jusqu'au 3ème trimestre 2024 soit une durée de 20 mois. La phase PRO sera réalisée avant fin 2023 Ces études de maîtrise d'œuvre font l'objet du présent plan de financement prévisionnel et sont estimées en juillet 2022 à 671 275 € HT (728 333,37 € TTC)

Pour information, les coûts de travaux sont estimés, en juillet 2022, à 6 361 535 € HT soit 6 902 265,48 € TTC et feront ultérieurement l'objet d'un dossier de financement travaux au titre du POE 2021-2027.

Cette programmation financière des études de maîtrise d'œuvre sert d'assiette au calcul de la demande de subvention faite auprès de la Région dans le cadre de l'action POE n°10.2.11 du programme européen FEDER d'un montant de 407 636 € se répartissant comme suit :

Assiette éligible REACT UE*			Assiette globale		
MOE	357 636,00 €		MOE	591 275,00 €	
Autres études	50 000,00 €		Autres études	80 000,00 €	
<b>Total éligible</b>	<b>407 636,00 €</b>		<b>Total</b>	<b>671 275,00 €</b>	
UE	366 872,40 €	90%	UE	366 872,40 €	55%
TCO	40 763,60 €	10%	TCO	304 402,60 €	45%

\*Dépenses engagées et payées avant le 31 décembre 2023

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 Président souligne que des travaux de réhabilitation sont vraiment nécessaires sur cette zone (non fibrée, absence d'assainissement, de trottoir, présence de caniveaux à ciel ouvert ...). L'état de la zone d'activités de Cambaie est catastrophique. Il pense qu'elle n'a pas été conçue comme un projet d'envergure.*

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

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

**- VALIDER le Plan de financement prévisionnel de la phase « Etudes » de l'opération modernisation de la Zone d'Activité Artisanale de Cambaie ;**

**- PRENDRE EN CHARGE le différentiel entre les subventions réellement perçues et celles sollicitées, les dépenses inéligibles ainsi que le préfinancement de la TVA (le cas échéant) ;**

**- AUTORISER le Président à signer tout document relatif à cette affaire.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 07/11/2022

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

**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.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_117\_BC\_17  
ZAE BRAS MONTVERT À TROIS  
BASSINS-RENOUVELLEMENT  
DU BAIL COMMERCIAL DE  
L'ENTREPRISE [REDACTÉ]  
[REDACTÉ] ATELIER 7**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

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

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_117\_BC\_17 : ZAE BRAS MONTVERT À TROIS BASSINS-RENOUVELLEMENT DU BAIL COMMERCIAL DE L'ENTREPRISE [REDACTED] - ATELIER 7**

**Le Président de séance expose :**

**Contexte**

Le Conseil communautaire a délégué au Président de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest, la conclusion et la révision des actes (autorisations, conventions, baux...) permettant l'occupation du domaine public ou du domaine privé, tant au titre de bailleur que de preneur n'excédant pas 12 ans y compris s'ils confèrent des droits réels au preneur.

Les locaux des zones d'activités de Bras Montvert situés à Trois Bassins ont été commercialisés sous la forme de baux commerciaux. De ce fait, le bail de l'entreprise [REDACTED] [REDACTED] signé en 2013 arrive au terme des 9 années fixées dans le contrat de location.

Le bail actuel :

Entreprise : [REDACTED]  
Gérant : Monsieur [REDACTED]  
Atelier : n°7  
Surface : 131,71m<sup>2</sup>  
Activité : Art Design  
Durée initiale du contrat : 9 ans, soit du 24 septembre 2013 au 23 septembre 2022  
Montant du loyer initial : **566,35 € + 10,76 € (charges) = 576,51€**

**Proposition de renouvellement**

Le bail commercial donne droit à l'application du statut des baux commerciaux, très protecteur en ce qu'il garantit le droit au renouvellement du contrat par le locataire.

Nonobstant la fin des baux commerciaux (3/6/9) de ces locataires au bout de 9 ans et l'absence de renouvellement explicite, le contrat se poursuit par une tacite prolongation pour une durée indéterminée.

A ce titre et afin de permettre à l'entreprise [REDACTED] de poursuivre son activité dans un cadre juridique stable et de permettre au TCO de continuer à percevoir ses loyers dans un cadre légal, il est proposé de renouveler son bail commercial qui arrive à échéance le 22 septembre 2022 et d'autoriser le Président du TCO à le signer.

Le nouveau bail est le suivant :

Entreprise : [REDACTED]  
Gérant : Monsieur [REDACTED]  
Atelier : n°7  
Surface : 131,71m<sup>2</sup>  
Activité : Art Design  
Durée initiale du contrat : 9 ans, soit du 23 septembre 2022 au 22 septembre 2031

Montant du loyer initial : **566,35 € + 38,76 €** (révision provision sur charges 2022) = **605,11€**

S'agissant d'un renouvellement de 9 ans, soit un total de 18 ans, ce bail est soumis à validation du Bureau communautaire.

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 Président précise que « [REDACTED] » est une entreprise de pointe.*

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

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

**- VALIDER le renouvellement du bail commercial de l'entreprise [REDACTED] occupante de l'atelier n° 7 situé dans la ZAE de Montvert, à compter du 23 septembre 2022 pour une durée de 9 ans , soit une échéance au 22 septembre 2031, pour un montant de loyer mensuel de 605,11 euros, révisable dans le cadre du bail.**

**- AUTORISER le Président, à signer le bail commercial notarié pour l'entreprise sus citée, ainsi que tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

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

**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.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_118\_BC\_18**  
**ZONE D'ACTIVITÉS**  
**ÉCONOMIQUES DE VUE BELLE-**  
**PROTOCOLE**  
**TRANSACTIONNEL AVEC**  
**L'ENTREPRISE « [REDACTÉ]**  
**[REDACTÉ] » - ATELIER 10**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- le compte rendu du bureau communautaire sera affiché au plus tard le : 14 novembre 2022

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

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

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_118\_BC\_18 : ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE VUE BELLE-PROTOCOLE TRANSACTIONNEL AVEC L'ENTREPRISE « [REDACTED] » - ATELIER 10**

**Le Président de séance expose :**

**Contexte**

M. [REDACTED], gérant de l'entreprise « [REDACTED] » a signé le 31 mai 2021 avec le TCO, un bail commercial de 9 ans sur l'atelier 10 de la zone d'activités économique de Vue Belle.

L'activité de l'entreprise concerne la fabrication d'articles de maroquinerie, menuiseries bois et fabrication de charpentes.

Le 2 juin 2021, lors de l'entrée des lieux, l'entreprise « [REDACTED] » a fait part de ses observations en précisant qu'elle prenait le local en l'état et qu'elle formulera une demande de dégrèvement des loyers.

Par courrier en date du 03 juin 2021, l'entreprise « [REDACTED] » a informé le TCO des difficultés rencontrées lors de l'état des lieux, compte tenu des aménagements intérieurs existants (cloisons et faux plafonds) ne lui permettant pas d'exercer son activité dans de bonnes conditions.

Par courrier en date du 05 juillet 2021, compte tenu de l'urgence liée à l'installation de l'entreprise dans les locaux, le TCO a validé la proposition faite par l'entreprise de réaliser elle-même les travaux de démontage et a sollicité auprès de l'entreprise un devis chiffrant le montant des travaux.

Dans le cadre du démarrage de son activité, l'entreprise a réalisé les travaux sans transmettre comme prévu, le devis des travaux aux services du TCO. Elle invoque le fait d'avoir dû faire face à de nombreuses commandes liée à son développement lors de son installation fin 2021.

En 2022, l'entreprise sollicite le paiement des travaux réalisés par ses soins en 2021, pour un montant total de **800 € TTC**.

**Proposition**

Compte tenu qu'il n'est pas possible de procéder au dégrèvement des loyers et considérant le fait que l'entreprise « [REDACTED] » a réalisé elle-même les travaux dans l'urgence pour pouvoir honorer ses commandes, il est proposé que le TCO accepte de procéder au paiement de la facture correspondant aux travaux réalisés par l'entreprise, pour un montant de 800 € TTC, dans le cadre d'une procédure transactionnelle.

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** le principe du paiement par le TCO de la facture de 800 € TTC correspondant aux travaux effectués sur l'atelier 10 par l'entreprise « [REDACTED] ».

- **AUTORISER** Le Président, à signer le protocole transactionnel pour permettre le paiement de la facture par le TCO à l'entreprise locataire sus citée, ainsi que tous les actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 07/11/2022

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

**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.**

**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 [REDACTÉ]  
SUR LA PARCELLE N°2**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

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

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

**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 LA SOCIÉTÉ [REDACTÉ] 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 [REDACTÉ] :**

- **L'activité de l'entreprise :**

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

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

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

Elle est constituée par :

Monsieur [REDACTÉ]

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

- **Le projet :**

La Société [REDACTÉ] souhaite poursuivre son activité de charcuterie et fumaison artisanale : transformation de viandes animales achetées dans des abattoirs, en charcuterie et fumaison.

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 m<sup>2</sup>.

### 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 €/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>, 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 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 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 réserve

#### **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 Président propose de procéder à un vote groupé pour les affaires n° 19 à 30.*

**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 m<sup>2</sup>, 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] sur la parcelle n°2 au sein de l'extension de la zone Pointe des Châteaux à Saint-Leu, une fois les conditions suspensives de 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.

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

Nombre de membres en exercice : **16** **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  
 Nombre de présents : **14** Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
 Nombre de représentés : **2** légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN,**  
 Nombre d'absents : **0** **Président.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_120\_BC\_20**  
**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°3**

**Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

**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 :**

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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_120\_BC\_20 : EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC LA SOCIÉTÉ [REDACTÉ] SUR LA PARCELLE N°3**

**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 d'activités de la Pointe des châteaux à 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 [REDACTÉ] :**

• **L'activité de l'entreprise :**

La société [REDACTÉ] a pour activité, la transformation de produits frais dans le secteur agroalimentaire, boulangerie-pâtisserie, biscuiterie, substitut de viande végétarien.

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

Saint Leu l'atelier [REDACTÉ] est une Société en cours d'immatriculation .

Elle est constituée par :

Monsieur [REDACTÉ]

L'entreprise est actuellement localisée sur la commune de Petite Île .

- **Le projet :**

La Société [REDACTED] a pour projet la création d'une unité de transformation industrielle dans le domaine de l'agroalimentaire : transformation de produits frais prêt à l'emploi.

Il s'agit de transformer des produits à destination des consommateurs locaux aussi bien en grande et moyenne surface (GMS), qu'en restauration hors foyer (RHF).

L'usine est destinée à produire des pâtes pâtisseries prêtes à l'emploi : pâte brisée, pâte feuilletée et pâte à pizza. Une seconde chaîne sera destinée à la fabrication de biscuits à base de produits locaux : manioc, songe ou pané de poisson à base de graines protéagineuses. Une troisième chaîne destinée à la fabrication de desserts frais avec la même base de racines (manioc, songe et patate douce) sous forme de mousses fruitées ou lactées.

- **Emplois :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, [REDACTED] annonce la **création de 9 emplois** la première année.

- **Proposition d'implantation de l'activité :**

Suite à l'instruction, il est proposé d'implanter la [REDACTED] sur la parcelle n° 3 d'une superficie de 774 m<sup>2</sup>.

### **Conclusion du bail à construction :**

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

Par ailleurs, les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer prévisionnel à 5,39 €/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>, 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 : **4 171,86 € 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 4 171,86 € 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 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 4 171,86 € 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 25 août 2022, a reçu un avis réserve.

#### **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 a reçu un avis réserve

#### **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°3 d'une superficie de 774 m<sup>2</sup>, à l'entreprise [REDACTED] ;
- APPROUVER la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société [REDACTED] sur la parcelle n°3 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 4 171,86 € Hors Taxes ;
- APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec [REDACTED] sur la parcelle n°3 au sein de l'extension de la zone Pointe des Châteaux à Saint-Leu, une fois les conditions suspensives de la promesse de bail réalisées, pour une durée de trente (30) ans d'un montant de loyer annuel de 4 171,86 € Hors Taxes ;
- AUTORISER le Président à signer le bail à construction avec la [REDACTED] et tous les actes correspondants en cas de réalisation des conditions suspensives de la promesse de bail.

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 07/11/2022

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

**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.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_121\_BC\_21  
EXTENSION ZAË POINTE DES  
CHÂTEAUX : VALIDATION DE  
LA CANDIDATURE ET  
CONCLUSION D'UN BAIL À  
CONSTRUCTION AVEC LA  
SOCIÉTÉ ██████████  
SUR LA PARCELLE N°4**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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 :**

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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_121\_BC\_21 : EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX : VALIDATION DE LA CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC LA SOCIÉTÉ [REDACTÉ] SUR LA PARCELLE N°4**

**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 [REDACTÉ] :**

- **L'activité de l'entreprise :**

La Société [REDACTÉ] a pour activité, la fabrication de crèmes glacées artisanales.

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

[REDACTÉ] est une Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée (EURL) créée en 2019.

Elle est constituée par :

Madame [REDACTÉ]

L'entreprise dispose actuellement d'un laboratoire de production sur la commune de Saint-Louis. Elle dispose de machines à pasteuriser, de turbines à glace, de remplisseuses à pot, ainsi que d'une chambre froide.

- **Le projet :**

La Société [REDACTED] souhaite développer son activité et proposer une qualité haut de gamme à partir de produits non transformés, proposer des produits pour tous sans œufs, sans gélatine et sans arômes ainsi que de nouveaux produits tels que les bâtonnets, gâteaux glacés, barres glacées.

La société assure son approvisionnement auprès de cultivateurs locaux en fruits (mangue, letchis, passion), vanille de la Réunion et géranium. Les produits sont fournis à la Grande Distribution, hôtels, restaurants, supérettes et petites épiceries.

La société plantera un laboratoire de production pour la fabrication de glaces et sorbets.

Les produits seront également exportés sur le territoire national et la société souhaite répondre aux appels d'offres des collectivités pour livrer aux écoles et aux crèches.

- **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° 4 d'une superficie de 771 m<sup>2</sup>.

### **Conclusion du bail à construction :**

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

Par ailleurs, les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer prévisionnel à 5,39 €/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>, 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 : **4 155,69 € 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 4 155,69 € 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 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 4 155,69 € 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 25 août 2022, a 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, a reçu un avis réserve.

#### **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°4 d'une superficie de 771 m<sup>2</sup>, à l'entreprise [REDACTED] ;
- **APPROUVER** la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société [REDACTED] sur la parcelle n°4 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 4 155,69 euros Hors Taxes ;
- **APPROUVER** la conclusion d'un bail à construction avec [REDACTED] sur la parcelle n°4 au sein de l'extension de la zone Pointe des Châteaux à Saint-Leu, une fois les conditions suspensives de la promesse de bail réalisées, pour une durée de trente (30) ans d'un montant de loyer annuel de 4 155,69 € 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.

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

Nombre de membres en exercice : **16** **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  
 Nombre de présents : **14** Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
 Nombre de représentés : **2** légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN,**  
 Nombre d'absents : **0** **Président.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_122\_BC\_22**  
**EXTENSION ZAE POINTE DES**  
**CHÂTEAUX - VALIDATION DE**  
**LA CANDIDATURE ET**  
**CONCLUSION D'UN BAIL À**  
**CONSTRUCTION AVEC LA**  
**SOCIÉTÉ [REDACTED]**  
**SUR LA PARCELLE N°5**

**Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

**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

- la liste des délibérations a été  
 affichée au siège et publiée sur  
 internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_122\_BC\_22 : EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX - VALIDATION DE LA CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC LA SOCIÉTÉ [REDACTÉ] SUR LA PARCELLE N°5**

**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 [REDACTÉ] :**

- **L'activité de l'entreprise :**

La [REDACTÉ] a pour activité, la fabrication de bière artisanale.

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

[REDACTÉ] est une Société par Actions Simplifiée (SAS) créée en 2022.

Elle est constituée par :

Monsieur [REDACTÉ]

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

Les installations actuelles sont constituées :

- d'un bloc chaud (3 cuves de 160 litres)
- du bloc froid constitué de cuves de fermentation de 320 litres therrmo régulées
- d'une unité mobile de mise en bouteille

La vente s'effectue au [REDACTED] situé à Saint-Leu

- **Le projet :**

La Société [REDACTED] souhaite poursuivre son activité de production de bière artisanale. La société va investir dans un outil de production de bières de spécialité.

L'activité brassicole sera séparée de l'activité restauration qui se fera en dehors de la zone d'activité de la Pointe des Châteaux.

Brasserie SPOT propose 3 gammes :

- SPOT 9 : bière triple ambrée ;
- SPOT 7 : bière blonde ;
- SPOT 4 : bière de saison aux 3 houblons.

- **Emplois :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, [REDACTED] annonce la **création de 3 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° 5 d'une superficie de 1 001 m<sup>2</sup>.

### **Conclusion du bail à construction :**

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

Par ailleurs, les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer prévisionnel à 5,39 €/m<sup>2</sup> 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 T.C.O, dans un souci d'amortissement de ses investissements sur ces parcelles, a décidé d'appliquer le montant de 5,39€/m<sup>2</sup>, 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 : **5 395,39 € 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 5 395,39 € 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 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 5 395,39 € 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, a 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 a reçu un avis favorable

#### **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°5 d'une superficie de 1 001 m<sup>2</sup>, à l'entreprise [REDACTED] DT ;

- APPROUVER la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société [REDACTED] DT sur la parcelle n°5 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 5 395,39 € Hors Taxes ;

- APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec [REDACTED] DT sur la parcelle n°5 au sein de l'extension de la zone Pointe des Châteaux à Saint-Leu, une fois les conditions suspensives de la promesse de bail réalisées, pour une durée de trente (30) ans d'un montant de loyer annuel de 5 395,39 € Hors Taxes ;

- AUTORISER le Président à signer le bail à construction avec la Société [REDACTED] IE [REDACTED] et tous les actes correspondants en cas de réalisation des conditions suspensives de la promesse de bail.

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

**EXTRAIT DU PROCÈS VERBAL  
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 07/11/2022

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

**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.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_123\_BC\_23  
EXTENSION ZAË POINTE DES  
CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA  
CANDIDATURE ET  
CONCLUSION D'UN BAIL À  
CONSTRUCTION AVEC LA  
SOCIÉTÉ [REDACTÉ]  
[REDACTÉ] SUR LA  
PARCELLE N°6**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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 :**

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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_123\_BC\_23 : EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC LA SOCIÉTÉ [REDACTÉ] SUR LA PARCELLE N°6**

**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 [REDACTÉ] :**

- **L'activité de l'entreprise :**

La Société [REDACTÉ] est une société qui a pour activité, la conception, fabrication et la pose de mobilier d'agencement sur mesure.

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

[REDACTÉ] est une Entreprise individuelle (EI) créée en 2010.

Elle est constituée par :

Monsieur [REDACTÉ].

L'entreprise se situe actuellement sur la zone de la Pointe des Châteaux sur la commune de Saint-Leu et dispose d'un atelier d'usinage, de montage et d'un bureau d'études.

- **Le projet :**

[REDACTED] souhaite développer son activité à proximité de l'activité actuelle. L'objectif est de mutualiser la production, les équipements, les ressources humaines et de développer la production locale.

Le projet consiste créer un atelier de production d'agencement intérieur et usinage en grosse quantité de mobilier cuisine et dressing ainsi que des bureaux plus fonctionnels.

- **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° 6 d'une superficie de 1 136 m<sup>2</sup>.

### **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 €/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>, 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 : **6 123,04 € 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 6 123,04 € 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 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 6 123,04 € 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 24 août 2022, a 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 favorable

#### **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,  
Oui l'exposé du Président de séance,**

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

- **VALIDER l'attribution de la parcelle n°6 d'une superficie de 1 136 m<sup>2</sup>, à l'entreprise [REDACTED] ;**
- **APPROUVER la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société [REDACTED] sur la parcelle n°6 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 6 123,04 € Hors Taxes ;**
- **APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec [REDACTED] sur la parcelle n°6 au sein de l'extension de la zone Pointe des Châteaux à Saint-Leu, une fois les conditions suspensives de la promesse de bail réalisées, pour une durée de trente (30) ans d'un montant de loyer annuel de 6 123,04 € Hors Taxes ;**
- **AUTORISER le Président à signer le bail à construction avec la Société [REDACTED] et tous les actes correspondants en cas de réalisation des conditions suspensives de la promesse de bail.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

Nombre de membres en exercice : **16** **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  
 Nombre de présents : **14** Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
 Nombre de représentés : **2** légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN,**  
 Nombre d'absents : **0** **Président.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_124\_BC\_24**  
**EXTENSION ZAE POINTE DES**  
**CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA**  
**CANDIDATURE ET**  
**CONCLUSION D'UN BAIL À**  
**CONSTRUCTION AVEC LA**  
**SOCIÉTÉ FREENERGY (FREE**  
**ENERGY) SUR LA PARCELLE**  
**N°7**

**Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

**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 :**

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

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
 31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
 affichée au siège et publiée sur  
 internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_124\_BC\_24 : EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC LA SOCIÉTÉ [REDACTÉ] SUR LA PARCELLE N°7**

**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 [REDACTÉ] :**

- **L'activité de l'entreprise :**

La Société [REDACTÉ] a pour activité, la production d'énergie solaire.

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

[REDACTÉ] est une Société à Responsabilité Limitée (SARL) créée en 2015.

Elle est constituée par :  
 Monsieur [REDACTÉ]

L'entreprise se situe actuellement sur la zone de la Pointe des Châteaux dans une villa de 200 m<sup>2</sup>

- **Le projet :**

La Société [REDACTED] souhaite poursuivre son activité de production d'énergie solaire et ainsi doubler la capacité de production estimée à ce jour à 12MWh/an.

La société disposera d'espaces dédiés de télégestion pilotés par des écrans de monitoring qui permettront de faire intervenir les équipes de dépannage grâce au stock tampon qui sera intégré dans les locaux. Elle envisage ainsi de construire une centaine de sites sur l'ensemble de l'île pour alimenter 400 points de recharge, alimentés par énergie solaire.

- **Emplois :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, [REDACTED] annonce la **création de 6 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° 7 d'une superficie de 891 m<sup>2</sup>.

### **Conclusion du bail à construction :**

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

Par ailleurs, les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer prévisionnel à 5,39 €/m<sup>2</sup> 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 T.C.O, dans un souci d'amortissement de ses investissements sur ces parcelles, a décidé d'appliquer le montant de 5,39€/m<sup>2</sup>, 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 : **4 802,49 € 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 4 802,49 € 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 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 4 802,49 € 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, a 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, a reçu un avis favorable

#### **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°7 d'une superficie de 891 m<sup>2</sup>, à l'entreprise [REDACTED] ;**
- **APPROUVER la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société [REDACTED] sur la parcelle n°7 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 4 802,49 € Hors Taxes ;**
- **APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec [REDACTED] sur la parcelle n°7 au sein de l'extension de la zone Pointe des Châteaux à Saint-Leu, une fois les conditions suspensives de la promesse de bail réalisées, pour une durée de trente (30) ans d'un montant de loyer annuel de 4 802,49 € Hors Taxes ;**
- **AUTORISER le Président à signer le bail à construction avec la Société [REDACTED] et tous les actes correspondants en cas de réalisation des conditions suspensives de la promesse de bail.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 07/11/2022

Nombre de membres en exercice : 16 **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  
Nombre de présents : 14 Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
Nombre de représentés : 2 légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN,**  
Nombre d'absents : 0 **Président.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_125\_BC\_25  
EXTENSION ZAE POINTE DES  
CHÂTEAUX – VALIDATION DE  
LA CANDIDATURE ET  
CONCLUSION D'UN BAIL À  
CONSTRUCTION AVEC LA  
[REDACTED] SUR  
LA PARCELLE N°9**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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 :**

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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_125\_BC\_25 : EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX – VALIDATION DE LA CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC LA SOCIÉTÉ [REDACTÉ] SUR LA PARCELLE N°9**

**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 [REDACTÉ] :**

• **L'activité de l'entreprise :**

La société [REDACTÉ] a pour activité la transformation des déchets organiques en composte et la gestion de proximité des déchets non dangereux.

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

[REDACTÉ] est une Société par Actions Simplifiée (SAS) créée en 2019.

Elle est constituée par :

Monsieur [REDACTÉ]

L'entreprise dispose actuellement de deux unités [REDACTÉ] implantées sur la commune de La Possession dans le quartier Bois Demoiselle.

- **Le projet :**

La Société [REDACTED] souhaite poursuivre son activité de gestion de déchets non dangereux et de traitement de déchets organiques en compost.

La première prestation est essentiellement faite chez le client. Le tri est fait manuellement puis transféré aux filières de valorisation.

La seconde prestation est la transformation de déchets organiques en compost. Entre 4 et 6 unités de compostage seront implantées sur le site.

- **Emplois :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, [REDACTED] annonce la **création de 6 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° 9 d'une superficie de 922 m<sup>2</sup>.

### **Conclusion du bail à construction :**

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

Par ailleurs, les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer prévisionnel à 5,39 €/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>, 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 : **4 969,58 € 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 4 969,58 € 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 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 4 969,58 € 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 25 août 2022, a 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 a reçu un avis défavorable

#### **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°9 d'une superficie de 922 m<sup>2</sup>, à l'entreprise [REDACTED]
- **APPROUVER** la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société [REDACTED] sur la parcelle n°9 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 4 969,58 € Hors Taxes ;
- **APPROUVER** la conclusion d'un bail à construction avec [REDACTED] sur la parcelle n°9 au sein de l'extension de la zone Pointe des Châteaux à Saint-Leu, une fois les conditions suspensives de la promesse de bail réalisées, pour une durée de trente (30) ans d'un montant de loyer annuel de 4 969,58 € Hors Taxes ;
- **AUTORISER** le Président à signer le bail à construction avec la Société [REDACTED] et tous les actes correspondants en cas de réalisation des conditions suspensives de la promesse de bail.

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

Nombre de membres en exercice : **16** **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  
 Nombre de présents : **14** Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
 Nombre de représentés : **2** légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN,**  
 Nombre d'absents : **0** **Président.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_126\_BC\_26**  
**EXTENSION ZAE POINTE DES**  
**CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA**  
**CANDIDATURE ET**  
**CONCLUSION D'UN BAIL À**  
**CONSTRUCTION AVEC LA**  
**[REDACTED]**  
**[REDACTED] SUR LA**  
**PARCELLE N°10**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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 :**

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

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_126\_BC\_26 : EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC [REDACTED] SUR LA PARCELLE N°10**

**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 :**

[REDACTED] a pour activité, la fourniture et mise en œuvre de revêtements industriels à base de résine, de micro-mortier et de fibres carbone.

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

[REDACTED] est une Société à Responsabilité Limité (SARL) créée en 2005.

Elle est constituée par :  
Monsieur [REDACTED]

La société occupe actuellement en tant que locataire un entrepôt de près de 300 m<sup>2</sup> avec en complément une surface administrative de 100 m<sup>2</sup> sur la ZI des sables (commune de l'Etang Salé).

**• Le projet :**

[REDACTED] souhaite poursuivre le développement de l'activité

afin de répondre aux attentes et besoins croissants de la Réunion et à Mayotte.  
Pour cela, la société disposera de locaux administratifs, d'un atelier de maintenance (machines-outils) et d'un entrepôt de stockage afin d'accroître la capacité d'export.

- **Emplois :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, [REDACTED] annonce la **création de 12 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° 10 d'une superficie de 1 693 m<sup>2</sup>.

### **Conclusion du bail à construction :**

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

Par ailleurs, les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer prévisionnel à 5,39 €/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>, 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 : **9 125,27 € 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 9 125,27 € 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 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 9 127,27 € 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 24 août 2022, a 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 a reçu un avis favorable

#### **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,**  
Ouï l'exposé du Président de séance,

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

- **VALIDER l'attribution de la parcelle n°10 d'une superficie de 1 693 m<sup>2</sup>, à l'entreprise**  
[REDACTED] ;

- **APPROUVER** la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société [REDACTED] sur la parcelle n°10 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 9 125,27 € Hors Taxes ;

- **APPROUVER** la conclusion d'un bail à construction avec [REDACTED] sur la parcelle n°10 au sein de l'extension de la zone Pointe des Châteaux à Saint-Leu, une fois les conditions suspensives de la promesse de bail réalisées, pour une durée de trente (30) ans d'un montant de loyer annuel de 9 125,27 € Hors Taxes ;

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

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 07/11/2022

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

**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.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_127\_BC\_27  
EXTENSION ZAÉ POINTE DES  
CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA  
CANDIDATURE ET  
CONCLUSION D'UN BAIL À  
CONSTRUCTION AVEC LA  
SOCIÉTÉ ██████████  
SUR LA PARCELLE 11**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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 :**

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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été affichée au siège et publiée sur internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_127\_BC\_27 : EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC LA SOCIÉTÉ [REDACTÉ] SUR LA PARCELLE 11**

**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 ARGOS INDUSTRIE :**

- **L'activité de l'entreprise :**

La société [REDACTÉ] a pour activité, la fabrication de structures métalliques en acier formé à froid.

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

[REDACTÉ] est une Société par Action Simplifiée (SAS) créée en 2021.

Elle est constituée par :

Monsieur [REDACTÉ]

L'entreprise créée en 2021 ne dispose pas de local pour le moment pour effectuer son activité de production.

- **Le projet :**

La Société [REDACTÉ] a pour projet la fabrication de structures métalliques et structures métalliques en acier formé à froid une fois la mise en route d'une unité industrielle.

La fabrication et l'assemblage seront réalisés de manière industrielle pour vente des produits en direct aux usines et entreprises de constructions.

L'activité intégrera un bureau d'étude nécessaire à la réalisation des structures et calculs associés afin de se conformer aux normes et labels et d'obtenir toutes les garanties nécessaires.

- **Emplois :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, [REDACTED] annonce la **création de 12 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° 11 d'une superficie de 1 967 m<sup>2</sup>.

### Conclusion du bail à construction :

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

Par ailleurs, les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer prévisionnel à 5,39 €/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>, 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 : **10 602,13 € 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 10 602,13 € 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 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 10 602,13 € 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 24 août 2022, a 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 a reçu un avis favorable

#### **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°11 d'une superficie de 1 967 m<sup>2</sup>, à l'entreprise**  
[REDACTED] ;

- **APPROUVER** la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société [REDACTED] sur la parcelle n°11 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 10 602,13 € Hors Taxes ;
- **APPROUVER** la conclusion d'un bail à construction avec [REDACTED] sur la parcelle n°11 au sein de l'extension de la zone Pointe des Châteaux à Saint-Leu, une fois les conditions suspensives de la promesse de bail réalisées, pour une durée de trente (30) ans d'un montant de loyer annuel de 10 602,13 € Hors Taxes ;
- **AUTORISER** le Président à signer le bail à construction avec la Société [REDACTED] et tous les actes correspondants en cas de réalisation des conditions suspensives de la promesse de bail.

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

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

**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.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_128\_BC\_28**  
**EXTENSION ZAE POINTE DES**  
**CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA**  
**CANDIDATURE ET**  
**CONCLUSION D'UN BAIL À**  
**CONSTRUCTION AVEC LA**  
**SOCIÉTÉ [REDACTÉ] SUR**  
**LA PARCELLE N°12**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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 :**

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

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- le compte rendu du bureau communautaire sera affiché au plus tard le : 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_128\_BC\_28 : EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA  
CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC LA [REDACTÉ]  
[REDACTÉ] SUR LA PARCELLE N°12**

**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 [REDACTÉ] :**

- **L'activité de l'entreprise :**

[REDACTÉ] a pour activité, travaux de montage de structures métalliques

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

[REDACTÉ] est une Société à Responsabilité Limitée (SARL) créée en 2014.

Elle est constituée par :

[REDACTÉ]

L'entreprise dispose actuellement d'un local de 300m<sup>2</sup> sur la commune de l'Étang-Salé.

- **Le projet :**

\_\_\_\_\_ souhaite dans un premier temps étendre son activité dans les domaines suivants :

- La découpe sur mesure de tôle acier, aluminium et inox pour leurs clients et les particuliers. - La fabrication de tôle perforée, brises-soleil, remplissage de garde-corps, portails et décoration en façade par unité de découpe laser.

Dans un second temps, la société souhaite s'ouvrir sur le marché d'isolation par projection de mousse polyuréthane chez les particuliers résidant au-dessus de 600m d'altitude.

- **Emplois :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, \_\_\_\_\_ annonce la **création de 6 emplois** la première année.

- **Proposition d'implantation de l'activité :**

Suite à l'instruction, il est proposé d'implanter la \_\_\_\_\_ sur la parcelle n° 12 d'une superficie de 1 261 m<sup>2</sup>.

### **Conclusion du bail à construction :**

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

Par ailleurs, les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer prévisionnel à 5,39 €/m<sup>2</sup> 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 T.C.O, dans un souci d'amortissement de ses investissements sur ces parcelles, a décidé d'appliquer le montant de 5,39€/m<sup>2</sup>, 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 : **6 796,79 € 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 6 796,79 € 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 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 6 796,79 € 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, a 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 a reçu un avis favorable

#### **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°12 d'une superficie de 1 261 m<sup>2</sup>, à [REDACTED] ;**
- **APPROUVER la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société [REDACTED] sur la parcelle n°12 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 6 796,79 € Hors Taxes ;**
- **APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec [REDACTED] sur la parcelle n°12 au sein de l'extension de la zone Pointe des Châteaux à Saint-Leu, une fois les conditions suspensives de la promesse de bail réalisées, pour une durée de trente (30) ans d'un montant de loyer annuel de 6 796,79 € Hors Taxes ;**
- **AUTORISER le Président à signer le bail à construction avec la [REDACTED] et tous les actes correspondants en cas de réalisation des conditions suspensives de la promesse de bail.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 07/11/2022

Nombre de membres en exercice : 16 **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  
Nombre de présents : 14 Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
Nombre de représentés : 2 légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN,**  
Nombre d'absents : 0 **Président.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_129\_BC\_29  
EXTENSION ZAE POINTE DES  
CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA  
CANDIDATURE ET  
CONCLUSION D'UN BAIL À  
CONSTRUCTION AVEC [REDACTÉ]  
[REDACTÉ] SUR LA  
PARCELLE N°13**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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 :**

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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_129\_BC\_29 : EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC [REDACTED] SUR LA PARCELLE N°13**

**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, les travaux de maçonnerie générale, confection de menuiserie en fer et en bois et de charpente boulonnée.

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

[REDACTED] est une Société à Responsabilité Limitée (SARL) créée en 2017.

Elle est constituée par :

[REDACTED]

L'entreprise est actuellement localisée sur la commune de Saint-Leu. Elle dispose de deux dépôts à Piton Saint-Leu, l'un d'une superficie de 300m<sup>2</sup> et l'autre de 1 400m<sup>2</sup> pour le stockage de fournitures, matériaux et abrite un petit atelier de soudure de bois et peinture pour la réalisation des menuiseries.

- **Le projet :**

La Société [REDACTED] souhaite poursuivre son activité de confection de menuiserie en fer et bois et de charpente boulonnée.

La société a pour projet la création d'un atelier de production avec des outils de découpe et d'aspiration adaptés ainsi qu'un atelier de peinture comportant des aérations et un compresseur homologué.

La société travaille essentiellement avec des produits locaux : fer, bois pour les menuiseries. La peinture proviendra de fournisseurs locaux.

- **Emplois :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, [REDACTED] annonce la **création de 12 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° 13 d'une superficie de 1 396 m<sup>2</sup>.

#### **Conclusion du bail à construction :**

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

Par ailleurs, les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer prévisionnel à 5,39 €/m<sup>2</sup> 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€/m<sup>2</sup>, 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 : **7 524,44 € 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 7 524,44 € 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 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 7 524,44 € 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 24 août 2022, a 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, reçu le 6 septembre 2022 à reçu un avis favorable

#### **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°13 d'une superficie de 1 396 m<sup>2</sup>, à l'entreprise [REDACTED];**
- **APPROUVER la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société [REDACTED] sur la parcelle n°13 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 7 524,44 € Hors Taxes ;**
- **APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec [REDACTED] sur la parcelle n°13 au sein de l'extension de la zone Pointe des Châteaux à Saint-Leu, une fois les conditions suspensives de la promesse de bail réalisées, pour une durée de trente (30) ans d'un montant de loyer annuel de 7 524,44 € Hors Taxes ;**
- **AUTORISER le Président à signer le bail à construction avec la Société [REDACTED] et tous les actes correspondants en cas de réalisation des conditions suspensives de la promesse de bail.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

Nombre de membres en exercice : **16** **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  
 Nombre de présents : **14** Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
 Nombre de représentés : **2** légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN,**  
 Nombre d'absents : **0** **Président.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_130\_BC\_30  
EXTENSION ZAE POINTÉ DES  
CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA  
CANDIDATURE ET  
CONCLUSION D'UN BAIL À  
CONSTRUCTION AVEC LA  
SOCIÉTÉ [REDACTED]  
SUR LA PARCELLE N°14**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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 :**

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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_130\_BC\_30 : EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX- VALIDATION DE LA CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC LA SOCIÉTÉ [REDACTÉ] SUR LA PARCELLE N°14**

**Le Président de séance expose :**

**Contexte**

Dans le cadre de ses compétences relatives à la réalisation de zones d'activités économiques, 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 [REDACTÉ] :**

- **L'activité de l'entreprise :**

La [REDACTÉ] est une société qui a pour activité, la fabrication, l'installation de portails/portillons, clôtures et la commercialisation d'articles métalliques.

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

[REDACTÉ] est une Société à Responsabilité Limitée (SARL) créée en 2000.

Elle est constituée par :

L'entreprise se situe actuellement sur la zone d'activité de Cambaie sur un terrain de 3 500 m<sup>2</sup> sur lequel sont aménagés :

- un atelier de fabrication de 450 m<sup>2</sup>
- un centre d'usinage
- un atelier de thermolaquage de 200 m<sup>2</sup>

-des bureaux aménagés sur une surface de 200 m<sup>2</sup>.

- **Le projet :**

La [REDACTED] souhaite construire un atelier et des bureaux plus fonctionnels afin de poursuivre son activité actuelle.

Le projet consiste à augmenter l'activité découpe à eau, découpe plasma et thermolaquage qui, aujourd'hui ne sont pas assez exploités par manque de place et à développer également la découpe à jet d'eau tous matériaux selon les besoins d'autres entreprises ou particuliers.

- **Emplois :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, [REDACTED] annonce la **création de 1 emploi** 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° 14 d'une superficie de 2 266 m<sup>2</sup>.

### **Conclusion du bail à construction :**

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

Par ailleurs, les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer prévisionnel à 5,39 €/m<sup>2</sup> 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 T.C.O, dans un souci d'amortissement de ses investissements sur ces parcelles, a décidé d'appliquer le montant de 5,39€/m<sup>2</sup>, 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 : **12 213,74 € 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 12 213,74 € Hors Taxes.

Cette promesse de bail est soumise aux conditions suspensives principales suivantes :

- L'obtention par le bénéficiaire d'un permis de construire purger 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 12 213,74 € 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 24 août 2022, a 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 a reçu un avis favorable

#### **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 Président expose :

L'extension de cette zone est dédiée à l'installation de nouvelles entreprises. Le jury de sélection composé du TCO, des partenaires, de la Région Réunion, de la mairie de Saint Leu a sélectionné les différentes entreprises citées dans les rapports n° 19 à 30.

Il rappelle que 26 entreprises ont répondu à l'appel à projet dans les délais :

- 3 dossiers ont fait l'objet d'un désistement ;
- 11 dossiers ne répondent pas aux critères d'éligibilité ;
- 12 dossiers répondent aux critères d'éligibilité.

Une carte est projeté pour illustrer la localisation des entreprises.

Le Président liste les entreprises concernées et ajoute que les parcelles libres restantes feront l'objet d'un prochain appel à projets.

Il informe que l'inauguration de l'extension de la zone d'activités économique de la Pointe des Châteaux aura lieu le 30/11/2022.

M. Bruno DOMEN déclare que c'est une satisfaction tant pour la Ville de Saint Leu que pour le TCO. Le terrain a été vendu au TCO il y a 6 ans. La réalisation des travaux est décomposée en 3 tranches. Il s'agit de la première livraison. Les prochaines sont programmées pour 2023. Il demande confirmation au Directeur de l'Economie.

Le Directeur de l'Economie, indique qu'il y a 2 procédures d'appel à projets en cours. La première est déjà lancée, concerne 4 lots correspondant à 2 petits lots (lots restants sur les 12 déjà attribués) et 2 grandes parcelles destinées à des activités industrielles.

Le deuxième appel à projets se décompose en 2 projets celui de Village artisanal (authentique à celui de Bras Montvert) et de pépinière d'entreprises.

Le Président souligne que la procédure a été stricte. Les règles ont été les mêmes pour toutes les entreprises.

**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°14 d'une superficie de 2 266 m<sup>2</sup>, à l'entreprise [REDACTED] ;**

**- APPROUVER la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société [REDACTED] sur la parcelle n°14 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 12 213,74 € Hors Taxes ;**

**- APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec [REDACTED] sur la parcelle 14 au sein de l'extension de la zone Pointe des Châteaux à Saint-Leu, une fois les conditions suspensives de la promesse de bail réalisées, pour une durée de trente (30) ans d'un montant de loyer annuel de 12 213,74 € Hors Taxes ;**

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

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

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

**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.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_131\_BC\_31  
ATTRIBUTION DE  
SUBVENTIONS À QUATRE  
STRUCTURES ASSOCIATIVES  
INTERVENANT SUR LA  
COMMUNE DE SAINT-PAUL  
DANS LE CADRE DU PLAN LAV  
2022-2023**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été affichée au siège et publiée sur internet le 14 novembre 2022

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

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

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_131\_BC\_31 : ATTRIBUTION DE SUBVENTIONS À QUATRE STRUCTURES ASSOCIATIVES INTERVENANT SUR LA COMMUNE DE SAINT-PAUL DANS LE CADRE DU PLAN LAV 2022-2023**

Le Président de séance expose :

**Présentation des associations et objet de la demande**

Quatre structures associatives du territoire du TCO sollicitent une aide financière dans le cadre des actions du dispositif **Lutte Anti-Vectorielle (LAV 2022-2023)** qu'elles déploient dans le contexte de l'épidémie de dengue. Il s'agit des associations suivantes :

1. Association Réunionnaise pour le Développement de l'Insertion (ARDI) ;
2. War Domain ;
3. Association allons Vers Les Hauts (AVLH) ;
4. Kan Villèle.

Elles mettent en œuvre des actions de sensibilisation de la population à la Lutte Anti-Vectorielle et des opérations de nettoyage des ravines et de leurs abords. Les zones d'intervention, le nombre de personnel embauché en Contrat **Parcours Emplois Compétences (PEC)** dédié aux missions LAV ainsi que la durée des opérations concernées par la présente demande sont explicités dans le tableau suivant :

Non	Année création	Objet	Missions LAV	Zones Intervention	Nbre PEC	Durée action
ARDI	2012	Développer toutes les activités d'insertion sociale et professionnelle des publics en difficulté d'emploi : mise en place de formations, de chantiers d'insertion, d'emplois verts, d'actions innovantes (garage social, boutique sociale...) ou par le portage de projets liés à l'inclusion socio-professionnelle. Les priorités étant le développement de l'emploi, de l'employabilité et l'acquisition de compétences.	Nettoyage ravines Sensibilisation des publics aux gestes LAV	Bassins de vie La plaine/ Saint-Gilles	16	Octobre 2022 à août 2023
WAR DOMAIN	1994	Développement social, culturel et sportif du quartier, mise en place d'actions liées à l'environnement, sensibilisation, protection et embellissement, mise en place d'actions d'alphabétisation, de réinsertion et de formation, lutte contre les drogues de toute sorte.	Nettoyage ravines Sensibilisation des publics aux gestes LAV	Ravines Hermitage/ Saline/ Tabac/ Trois bassins	10	Juin 2022 à avril 2023
AVLH	2016	Valoriser le patrimoine matériel et immatériel/ actions insertion professionnelle, économique, développement durable. Développer l'insertion par l'activité économique par des actions ou du partenariat avec les acteurs sportifs, socio-culturels et insertion par l'économie. Proposer un accompagnement social des publics fragilisés (accueillir, conseiller et orienter). Aider à la protection de l'environnement, aménagement, embellissement des quartiers, valorisation du patrimoine par des chantiers d'insertion. Être une force de proposition pour le développement des quartiers par l'organisation d'ateliers participatifs.	Nettoyage ravines Sensibilisation des publics aux gestes LAV	Ravines Laforges/ Renaud/ Athanase/ Divon/ Bras mahot/ Fond Maunier	8	Novembre 2022 à septembre 2023

KAN VILLELLE	1993	Mise en place d'activités culturelles, sportives et artisanales, découverte et valorisation du patrimoine local, amélioration du cadre de vie. Participer à l'insertion du public des quartiers, action de prévention et de lutte contre les maladies vectorielles (chikungunya, leptospiroses)	Nettoyage ravines Sensibilisation des publics aux gestes	Ravines Bernica/ Fleurimont/ Saint-Gilles/ Fond Maunier/ Bassin vie de Plateau Caillou	8	Juin 2022 à avril 2023
-----------------	------	--	---	--	---	------------------------------

La durée de l'action et le nombre hebdomadaire d'heures d'intervention des Contrats PEC sont respectivement fixés à 11 mois et à 30 heures.

### Montants sollicités par les cinq associations

Le budget prévisionnel total pour la mise en œuvre des actions de lutte antivectorielle sur la Commune de Saint-Paul s'élève à **612 647 €**. Les associations sollicitent le TCO pour l'octroi d'une subvention dont le montant total s'élève à **57 000€**.

Les montants demandés au TCO ainsi qu'aux autres structures dans le cadre du dispositif PEC-LAV sont détaillés ci-dessous :

Nom de l'association	Fonctionnement			Montant Total
	Montant demandé au TCO	Montant demandé à la commune	Montant attendu de L'État (ASP)*	
ARDI	26 000€	26 000€	221 621€	273 621€
WAR DOMAIN	12 000€	12 000€	110 811€	134 811€
AVLH	10 000€	10 000€	88 648€	108 648€
KAN VILLELE	9 000€	9 000€	77 567€	95 567€
<b>TOTAL</b>	<b>57 000€</b>	<b>57 000€</b>	<b>498 647€</b>	<b>612 647€</b>

\* Agence de Services et de Paiement (ASP)

Le TCO a retenu comme principe une participation financière à hauteur de celle de la commune. Il est à noter que le montant accordé par le TCO qui fera l'objet d'une convention spécifique pour chaque association, sera ajusté sur le montant financier réellement attribué par la commune.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 20/10/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Environnement du 14/10/2022.

*Le Président explique que le TCO a pris de l'avance pour activer le Plan de lutte anti-Vectorielle contrairement à l'année dernière. Il rappelle que le vote pour la mise en œuvre de l'opération LAV était intervenu au mois d'avril 2021 et que l'épidémie de dengue avait eu le temps de progresser sur le territoire de la côte ouest.*

*Mme Laetitia LEBRETON indique une baisse significative de l'épidémie de dengue par rapport à l'année dernière. Elle souligne une nette diminution du nombre de décès (2 décès cette année sur 17 l'année dernière à la même date).*

*Le COPIL DENGUE avec la Préfecture a permis d'homogénéiser les pratiques et d'anticiper la gestion des moyens de lutte anti-vectorielle.*

*Mme Laetitia LEBRETON constate qu'il n'y a pas eu de flambée épidémique cette année sur le territoire de la côte ouest parce que les pratiques de lutte anti-vectorielles ont été anticipées. En effet, les opérations de lutte menées avec les associations ont débutées de façon préventive au mois de février sur les 5 communes du TCO. D'ailleurs cette pratique a été suggérée aux autres intercommunalités de l'île lors du COPIL avec la Préfecture.*

*Le Président pense qu'au delà des opérations déployées par les associations, toutes les mesures qui sont mises en place s'inscrivent efficacement dans la lutte contre la prolifération de la dengue.*

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

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

**- ATTRIBUER une subvention aux associations pour accompagner leurs actions de Lutte Anti-Vectorielle dont le montant maximal est réparti :**

- **Association Réunionnaise pour le Développement de l'Insertion (ARDI) : 26 000€**
- **War Domain : 12 000€**
- **Association allons Vers Les Hauts (AVLH) : 10 000€**
- **Kan Villèle : 9 000€**

**Cette participation financière maximale est conditionnée par l'exacte participation financière de la commune au titre des actions Lutte Anti-Vectorielle en 2022 ;**

**- AUTORISER le Président ou toute autre personne dûment habilitée à signer les conventions de financement correspondantes et toutes les pièces relatives à cette affaire ;**

**- DIRE que les crédits sont prévus au budget de fonctionnement du TCO en 2022 aux chapitres et articles correspondants.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 07/11/2022

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

**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.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_132\_BC\_32  
ATTRIBUTION DE SUBVENTION  
À L'ASSOCIATION DES  
SOLIDAIRES DE L'ÉCONOMIE  
SOCIALE (ASES) DANS LE  
CADRE DE LA LUTTE ANTI-  
VECTORIELLE**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

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

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_132\_BC\_32 : ATTRIBUTION DE SUBVENTION À L'ASSOCIATION DES SOLIDAIRES DE L'ÉCONOMIE SOCIALE (ASES) DANS LE CADRE DE LA LUTTE ANTI-VECTORIELLE**

Le Président de séance expose :

**Présentation de l'association et objet de la demande**

L'association des Solidaires de l'Economie Sociale (ASES) a sollicité une aide financière dans le cadre des actions de Lutte Anti-Vectorielle (LAV) qu'elle déploie dans le contexte de l'épidémie de dengue.

Nom de l'association	Année de création	Objet de la structure
ASES	2018	Promouvoir l'insertion sociale du public en difficultés notamment, en recherche d'emploi, à travers le cadre de l'économie sociale et solidaire, de la santé publique, des aides aux personnes âgées et l'amélioration du cadre de vie.

L'ASES met en œuvre notamment des actions de nettoyage des ravines et de sensibilisation auprès de la population concernant les gestes à adopter pour limiter la prolifération des moustiques, vecteurs de la dengue.

Les zones d'intervention, le nombre de personnel embauché en Contrat **Parcours Emplois Compétences (PEC)** dédié à ces missions, le nombre hebdomadaire d'heures d'intervention ainsi que la durée de l'opération concernée par la présente demande sont explicités dans le tableau suivant :

Nom de l'association	Missions LAV	Zones d'intervention	Nombre de Contrats PEC	Nombre d'heures hebdomadaire	Durée action
ASES	Nettoyage des ravines Sensibilisation des publics aux gestes de LAV	La commune de La Possession	36	30 H	Année 2022

**Montant demandé par l'association et montants alloués par l'Etat et les autres collectivités**

Le budget prévisionnel global pour la mise en œuvre des actions s'élève à hauteur de 539 666 €. L'association sollicite le TCO pour l'octroi d'une subvention de 70 000€.

Les montants demandés au TCO ainsi qu'aux autres structures dans le cadre du dispositif PEC-LAV sont détaillés ci-dessous :

Nom de l'association	Fonctionnement				
	Montant demandé au TCO	Montant alloué par la commune	Montant attendu de L'État (ASP)*	Montant attendu du Département	Montant attendu de OPCA/FORMATION
ASES	70 000€	70 000€	302 126€	75 540€	20 000€

\* Agence de Services et de Paiement (ASP)

Le TCO a retenu comme principe une participation financière à hauteur de celle de la commune. Il est à noter que le montant accordé par le TCO qui fera l'objet d'une convention spécifique, sera ajusté sur le montant financier attribué par la commune.

Compte tenu d'une régularisation en cours quant à la transmission par l'ASES du Rapport du Commissaire aux Comptes pour les activités de l'année 2021 (document obligatoire de contrôle financier), le TCO met une condition suspensive à la signature de la convention de financement pour 2022 qui sera levée par la collectivité dès réception du rapport et en l'absence de réserve particulière.

#### **Montant alloué par le TCO dans le cadre des « plans ravines »/Lutte anti-vectorielle**

A titre informatif, le tableau suivant récapitule les montants alloués par le TCO à l'association lors des précédents exercices.

Nom de l'association	Montant en fonctionnement alloué par le TCO		
	Plan ravines 2018/2019	Plan ravines 2019/2020	Plan ravines 2020/2021
ASES	60 000€	70 000€	36 100€ (sur base de la participation financière de la commune concernée) – 35 000 € versés

**Communes concernées par l'action :** (cocher les communes concernées)

La Possession	Le Port	Saint-Paul	Trois Bassins	Saint-Leu
X				

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 20/10/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Environnement du 14/10/2022.

*Le Président signale que l'Association des Solidaires de l'Economie Sociale est confrontée à un problème de gestion. Le TCO attend le bilan de l'association pour apporter plus d'informations à ce sujet.*

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

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

**- VALIDER l'attribution d'une subvention maximale de 70 000 € en fonctionnement à L'Association des Solidaires de l'Economie Sociale (ASES) pour accompagner les actions de Lutte Anti-Vectorielle ; cette participation financière maximale est conditionnée par l'exacte participation financière de la commune au titre des actions Lutte Anti-Vectorielle en 2022 ;**

**- METTRE en condition suspensive à la signature de la convention de financement la transmission du rapport du commissaire aux comptes pour l'exercice 2021 et de l'absence de réserve particulière ;**

**- AUTORISER le Président ou toute autre personne dûment habilitée à signer la Convention de financement correspondante et toutes les pièces relatives à cette affaire ;**

**- DIRE que les crédits sont prévus au budget de fonctionnement du TCO en 2022 aux chapitres et articles correspondants.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 07/11/2022

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

**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.**

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**OBJET**

**Affaire N°2022\_133\_BC\_33  
VALIDATION DU PLAN DE  
FINANCEMENT CONCERNANT  
LA MISE EN PLACE DE  
RÉACTEURS UV SUR LE  
RÉSERVOIR MADURAN**

**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 :**

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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
affichée au siège et publiée sur  
internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_133\_BC\_33 : VALIDATION DU PLAN DE FINANCEMENT CONCERNANT LA MISE EN PLACE DE RÉACTEURS UV SUR LE RÉSERVOIR MADURAN**

**Le Président de séance expose :**

**Contexte**

Le TCO fait l'objet d'un encadrement réglementaire (mise en demeure) pour la mise en conformité du système de production d'eau potable sur la commune de Saint-Leu. La construction de l'unité de traitement de l'eau potable de MADURAN est actuellement en cours et sera finalisée au cours du premier trimestre 2024.

Dans l'attente de la mise en service de l'usine et suite à la contamination des eaux détectée en 2021 (campylobacter), le Préfet de La Réunion et la Directrice de l'ARS ont prescrit la mise en œuvre d'un plan d'actions provisoires, qui a pour objectif de limiter l'exposition de la population aux risques sanitaires, notamment ceux liés aux parasites intestinaux et aux bactéries.

Dans le cadre de ce plan d'action, un réacteur Ultra-Violet sera mis en place fin 2022 en complément des traitements existants, sur le réservoir existant de MADURAN.

L'accompagnement des services de l'Etat est aussi financier. Le TCO a obtenue une subvention au titre du Contrat de Convergence et de Transformation 2019-2022 (Volet n°3 mesure n°3.3.1.1).

**Plan de financement**

Une subvention d'un montant de 194 690,40 euros a été attribuée au TCO. Celle-ci couvre 80% du coût total de l'opération fixé à 243 363 euros HT.

	ETAT	TCO	TOTAL
% de participation	80%	20%	100%
montants	194 690,40 € HT	48 672,60 € HT	243 363 € HT

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 20/10/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Eau, Assainissement et GeMAPI du 13/10/2022.

*Le Président indique que les travaux sur le réservoir de Maduran avancent (60% réalisé). Il précise que l'ARS a exigé la mise en place d'un réacteur Ultra Violet en complément des traitements existants.*

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

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

**- APPROUVER le plan de financement définitif concernant la mise en place d'un réacteur Ultra-Violet sur le réservoir MADURAN existant ;**

- DIRE que les crédits sont inscrits au budget annexe de l'eau ;
- AUTORISER le Président à signer tous les actes liés à cette affaire.

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

Nombre de membres en exercice : **16** **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  
 Nombre de présents : 14 Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
 Nombre de représentés : 2 légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN,**  
 Nombre d'absents : 0 **Président.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_134\_BC\_34**  
**VALIDATION DU PLAN DE**  
**FINANCEMENT PRÉVISIONNEL**  
**CONCERNANT LES TRAVAUX**  
**DE MODERNISATION DES**  
**RÉSEAUX D'EAUX USÉES DE**  
**LA RN1A SUR LA COMMUNE DE**  
**SAINT-LEU**

**Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

**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

- la liste des délibérations a été  
 affichée au siège et publiée sur  
 internet le 14 novembre 2022

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_134\_BC\_34 : VALIDATION DU PLAN DE FINANCEMENT PRÉVISIONNEL CONCERNANT LES TRAVAUX DE MODERNISATION DES RÉSEAUX D'EAUX USÉES DE LA RN1A SUR LA COMMUNE DE SAINT-LEU**

**Le Président de séance expose :**

**1) Descriptif**

Le réseau des eaux usées existant sous la Route Nationale 1A à Saint-Leu est sous-dimensionné et fait régulièrement l'objet de plusieurs effondrements. Aujourd'hui vieillissant et non sécurisé, ce réseau de collecte en amiante-ciment se déverse ponctuellement dans le milieu récepteur (ravine, masse d'eau côtière, zone de baignade).

L'emprise du projet comprend le linéaire compris entre le musée Kélonia au Nord de Saint-Leu et la cité des Pêcheurs au Sud de Saint-Leu.

Cette réhabilitation vise les principaux objectifs suivants :

1. La sécurisation et le redimensionnement des 7 postes de refoulement EU pour garantir un fonctionnement optimal, que ce soit par temps sec ou par temps de pluie, en intégrant les débits futurs à horizon 2030, et ce afin d'éviter les déversements dans le milieu récepteur ;
2. La mise en conformité des postes de refoulement concernant les mesures nécessaires à l'auto surveillance des postes ;
3. La réhabilitation du collecteur et le redimensionnement du collecteur gravitaire et des tronçons en refoulement lorsque nécessaire.

Le Territoire de la Côte Ouest (TCO) ayant repris au 1er Janvier 2020 les compétences « Eau et Assainissement » de ses Communes membres, les travaux sont désormais sous maîtrise d'ouvrage de l'intercommunalité.

Compte-tenu de la dégradation en continu du réseau et de sa localisation (travaux en milieu occupé, centre-ville de Saint-Leu), le TCO a acté en 2021 une réalisation des travaux en une seule tranche, avec une ventilation sur 2 ans, et ce notamment :

4. Pour des raisons techniques car le remplacement des postes dans leur dimensionnement définitif nécessite le redimensionnement simultané des conduites en refoulement, sauf à mettre des pompes provisoires et/ou à vitesses variables ;
5. Pour des raisons de sécurité car les effondrements de chaussée sont de plus en plus fréquents (2 en 2020 et 2 en 2021) du fait de l'état devenu critique du réseau en amiante-ciment ;
6. Pour des raisons environnementales : la DEAL demande le dévoiement de la canalisation de Grand-Océan et alerte sur l'impact désastreux de ce tronçon exposé aux assauts de la houle.

**2) Durée et montant des travaux**

Le marché de travaux est alloté de la manière suivante :

- Lot 1 : Renouvellement des Postes de Refoulement (PR) Tortue, Fontaine, Marché, Église, Perception, Gendarmerie et déconstruction du PR Grand Océan, dévoiement de réseaux et pose de réseaux associés ;
- Lot 2 : Dévoiement et pose de réseaux d'assainissement des eaux usées.

Le marché de travaux a été notifié pour un montant de 11 974 563,68 € H.T.

La durée des travaux est estimée à 16,5 MOIS (2,5 MOIS de période de préparation et 14 MOIS de travaux).

### 3) Enveloppe financière

L'enveloppe globale financière du projet est estimée à 12 306 839,18 € H.T et se décompose comme suit :

Étude de Maîtrise d'œuvre (y/c avenants et affermissement de tranches conditionnelles)	281 776,20 € H.T
Études diverses (CSPS, missions géotechniques)	50 499,30 H.T
Travaux	11 974 563,68 € H.T
> Lot 1 – Renouvellement des PR Tortue, Fontaine, Marché, Église, Perception, Gendarmerie et déconstruction du PR Grand Océan, dévoiement de réseaux et pose de réseaux associés ;	3 775 918,00 € H.T
> Lot 2 – Dévoiement et pose de réseaux EU	8 198 645,68 € H.T
Coût total	12 306 839,18 € H.T
	13 352 920,51 € T.T.C

### 4) Plan de financement prévisionnel

- Lot 1 – Renouvellement des PR Tortue, Fontaine, Marché, Église, Perception, Gendarmerie et déconstruction du PR Grand Océan, dévoiement de réseaux et pose de réseaux associés (montant travaux : 3 775 918,00 € H.T) :

Financier	Montant
Collectivité maître d'ouvrage - TCO	1 720 150,65 € H.T
Office de l'Eau	1 321 571,30 € H.T
OFB* (Office Française de la Biodiversité)	734 196,05 € H.T

\* Cette convention a été obtenue en 2017, en amont du transfert de compétences.

- Lot 2 – Dévoiement et pose de réseaux EU (montant travaux : 8 198 645,68 € H.T) :

Financier	Montant
Collectivité maître d'ouvrage - TCO	5 604 486,78 € H.T
Office de l'Eau	1 000 000,00 € H.T
OFB* (Office Française de la Biodiversité)	1 594 158,90 € H.T

\* Cette convention a été obtenue en 2017, en amont du transfert de compétences.

- Total (y compris études) :

Financier	Montant	Pourcentage
Collectivité maître d'ouvrage - TCO	7 656 912,93 € H.T	62,22 %
Office de l'Eau	2 321 571,30 € H.T	18,92 %
OFB* (Office Française de la Biodiversité)	2 328 354,95 € H.T	18,86 %
<b>TOTAL</b>	<b>12 306 839,18 € H.T</b>	<b>100,00 %</b>

\* Cette convention a été obtenue en 2017, en amont du transfert de compétences.

## 5) Échéancier prévisionnel

7. Lancement de consultation des travaux : Février 2022 ;
8. Notification des entreprises et lancement des travaux : Juillet 2022 pour le Lot 2 et Août 2022 pour le Lot 1 ;
9. Durée des travaux : 16,5 mois pour les lots « Canalisations » et « Postes de refoulement » (période de préparation comprise) ;
10. Livraison prévisionnelle : 1er trimestre 2024.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 20/10/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Eau, Assainissement et GeMAPI du 13/10/2022.

*Le Président indique que les travaux ont commencé et il espère que le délai de réception sera respecté (début 2024).*

*S'agissant de la thématique de l'eau, il indique aux communes qu'un séminaire pour préparer la convergence des modes de gestion de l'eau est prévu. Le défi à relever étant de garantir à la population une eau potable de qualité à un prix abordable.*

### LE BUREAU COMMUNAUTAIRE,

Où l'exposé du Président de séance,

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

**- APPROUVER le plan de financement prévisionnel de l'opération de modernisation des réseaux d'eaux usées de la RN1A à Saint-Leu.**

**- AUTORISER le Président à signer tous les actes afférents à cette affaire.**

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

**DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

**Séance du 07/11/2022**

Nombre de membres en exercice : **16** **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  
 Nombre de présents : **14** Port dans la Salle du Conseil Communautaire, après convocation  
 Nombre de représentés : **2** légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN,**  
 Nombre d'absents : **0** **Président.**

**OBJET**

**Affaire N°2022\_135\_BC\_35**  
**DUP CAMBAIE- INDEMNITÉ**  
**D'ÉVICTION AMIABLE D'UN**  
**OCCUPANT ÉCONOMIQUE DE**  
**LA PARCELLE AB 373 ET**  
**SIGNATURE D'UN PROTOCOLE**  
**D'ACCORD – COMMUNE DE**  
**SAINT-PAUL**

**Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

**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

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
 31 octobre 2022

- la liste des délibérations a été  
 affichée au siège et publiée sur  
 internet le 14 novembre 2022

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

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

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

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 NOVEMBRE 2022**

**AFFAIRE N°2022\_135\_BC 35 : DUP CAMBAIE- INDEMNITÉ D'ÉVICTION AMIABLE D'UN OCCUPANT ÉCONOMIQUE DE LA PARCELLE AB 373 ET SIGNATURE D'UN PROTOCOLE D'ACCORD – COMMUNE DE SAINT-PAUL**

**Le Président de séance expose :**

**Éléments de contexte :**

Par délibération du conseil communautaire du 24 juin 2013, le TCO a initié la procédure d'expropriation en vue du projet de constitution de réserves foncières dans le cadre de la réalisation de l'opération d'aménagement urbain Ecocité « Cambaie-Oméga ». Sur la base des conclusions des enquêtes publiques favorables sans réserve, le Préfet a déclaré le projet de réserve foncière susvisé, d'utilité publique, par arrêté préfectoral n° 14-3004/SG/DRCTCV/4 du 13 mars 2014.

Par arrêté préfectoral n°15-632/SG/DRCTCV4 en date du 10 avril 2015, le Préfet a prononcé la cessibilité des terrains d'assiette concernés par le projet de constitution de réserves foncières en vue de la réalisation de l'opération « Ecocité ». Cet arrêté a été prorogé par arrêté n°2018-525/SG/DRECV du 3 avril 2018.

Par ordonnance du 4 septembre 2018, le juge de l'expropriation a prononcé l'expropriation d'environ 16 hectares parmi lesquels figure la parcelle AB 373, appartenant initialement à Messieurs Emmanuel SINGA et Kévin RITOU.

La société Chakal Kustom Paint, dont le gérant est M. Stéphane LACOTE, occupait la parcelle susvisée.

L'occupation étant antérieure à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP), la réparation du préjudice résultant de l'éviction de la société occupante du périmètre d'expropriation incombe à l'expropriant, en vertu des articles L 321-1 du code de l'expropriation et de l'article L. 314-2 du code de l'urbanisme.

En effet, s'agissant d'un occupant commercial, l'expropriant n'est pas tenu de lui offrir un local de remplacement. En revanche, il a l'obligation de lui verser une indemnité d'éviction couvrant le préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation, portant plus précisément sur son éviction du site exproprié.

Le service des domaines, régulièrement consulté par saisine en date du 2 mars 2022, a rendu son avis le 19 mai 2022 évaluant l'indemnité d'éviction à 26 367 €.

Par courrier en date du 23 septembre 2022, le TCO a formulé une offre indemnitaire correspondant au montant évalué par le service des domaines, que la société Chakal Kustom Paint a acceptée par courrier du 28 septembre 2022.

Afin d'encadrer le versement de l'indemnité d'éviction à la société Chakal Kustom Paint, il y a lieu de recourir à une transaction, conformément aux articles 2044 à 2058 du code civil, et de formaliser un protocole d'accord relatif à son éviction amiable.

Il est à noter que Monsieur LACOTE occupe également au titre de son habitation la parcelle susvisée. Son relogement ainsi que l'indemnisation relative à celui-ci interviendront dans un second temps.

**Conditions du protocole d'accord**

Il est expressément convenu entre les parties que :

- Le TCO s'engage à réparer le préjudice indemnisable au titre des dispositions du code de l'expropriation évalué à la somme de 26 367 €.
- L'occupant déclare expressément que l'indemnisation susvisée couvre l'intégralité de son

préjudice qu'il était en droit de demander au TCO du fait de l'expropriation du bien qu'il occupait et de son éviction de celui-ci.

- L'occupant s'engage donc à ne demander aucune autre indemnisation à l'exception des frais susmentionnés et à renoncer à tous recours dans le cadre de la procédure d'expropriation en cours.
- L'occupant s'engage à acquitter toutes les sommes dues au titre de son occupation du bien situé 5 rue Marthe Bacquet (factures d'eau, d'électricité, impôts, etc.), à libérer les lieux occupés et à les laisser dans un bon état général d'entretien.
- L'occupant s'engage à renoncer à l'usage de tout autre droit de relocalisation

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 20/10/2022.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 11/10/2022.

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

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

- **ACCEPTER le principe et les conditions du protocole d'accord consentis entre les parties telles qu'exposés ci-dessus en vue de l'éviction amiable de la parcelle AB 373, située dans le périmètre d'expropriation Cambaie-Omega ;**
- **AUTORISER le Président à signer ledit protocole d'accord ;**
- **AUTORISER le Président à signer tous les autres actes nécessaires dans le cadre de cette affaire ;**
- **DIRE que les crédits nécessaires sont prévus au budget 2022 de la communauté d'agglomération aux chapitres et articles correspondants.**

L'ordre du jour étant épuisé, le Président lève la séance et remercie les conseillers communautaires pour leur présence et leur contribution aux travaux de l'assemblée délibérante.

Le Secrétaire de séance,

Irchad OMARJEE

Le Président du TCO,

Emmanuel SERAPHIN

Les annexes ou tableaux non inclus des actes insérés dans le présent procès-verbal  
peuvent être consultés et obtenus sur demandes

T.C.O 1 rue Eliard Laude – B.P 50049 – 97 822 Le Port cedex – Service des Instances délibérantes