

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

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le 17/07/2023
ID : 974-249740101-20230706-2023_062_BC_5-DE



EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 3 juillet 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE TROIS JUILLET à 14 h 00, le Bureau Communautaire s'est réuni au Siège du TCO, à Le Port, salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

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

Secrétaire de séance : Mme Mélissa COUSIN

OBJET

AFFAIRE N°2023_062_BC_5
Validation d'une candidature et conclusion d'un bail à construction sur la parcelle 18 – extension ZAE Pointe des Châteaux – Commune de Saint-Leu

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Bruno DOMEN - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

Mme Denise DELAVANNE - M. Olivier HOARAU

Nombre de votants : 14

NOTA :

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Le Président certifie que :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Jean-Bernard MONIER

- la convocation a été faite le :
27 juin 2023

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le
10/07/2023

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 3 JUILLET 2023

AFFAIRE N°2023_062_BC_5 : VALIDATION D'UNE CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE 18 – EXTENSION ZAE POINTE DES CHÂTEAUX – COMMUNE DE SAINT-LEU

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 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 

L'activité de l'entreprise :

La société a pour activité la torréfaction du café, production de café en grain moulu, soluble, concentré et emballage et ensachage de café, et est une Société à Responsabilité Limitée (SARL) créée en 2002.

Localisation et description sommaire des installations actuelles :

L'entreprise se situe dans le quartier de Tan-Rouge. Elle dispose actuellement d'une installation composée d'une chaîne complète de torréfaction, capable de torréfier 600 kg de cafés verts par heure et de plusieurs sorties pour l'ensachage, de deux chaînes automatiques d'emballage pour sachets de café à fond carré et de deux machines à robots rotatives pour produire les différents cafés en capsules types « Dolce Gusto ».

Le projet :

La société souhaite poursuivre son activité de torréfaction et ensachage de café.

La société envisage de délocaliser la structure dans un bâtiment adapté à la production de café et pour la réception des matières premières aux produits finis.

La délocalisation permettra à la société de recentrer toutes les unités de production et de faciliter la commercialisation des produits finis.

Emploi :

L'entreprise prévoit le transfert de **23 emplois** et une **création nette de 3 emplois** sur les trois premières années de fonctionnement ; **le total à 3 ans étant ainsi porté à 26 emplois.**

Proposition d'implantation de l'activité :

Suite à l'instruction, il est proposé d'implanter la société sur la parcelle 18 d'une superficie de 2 844 m².

Conclusion du bail à construction :

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

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

Le T.C.O, dans un souci d'amortissement de ses investissements sur ces parcelles, a décidé d'appliquer le montant de 5,39€/m², révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE : le montant du loyer annuel est ainsi fixé à 15 329,16 euros 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 15 329,16 € 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'elle soient, de plein droit la propriété du bailleur sans qu'il soit besoin d'aucun acte pour

- Loyer annuel de 15 329,16 € 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 20/02/2023, 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 09/12/2022 passage en comité de suivi le 22/02/2023, a reçu un avis favorable avec réserve ICPE.

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 Conférence Des Maires du 22/06/2023.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 13/06/2023.

**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 18 d'une superficie de 2 844 m², à [REDACTED] ;**
- **APPROUVER la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société sur la parcelle 18 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 15 329,16 euros Hors Taxes;**
- **APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec la société sur la parcelle 18 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 15 329,16 € Hors Taxes ;**
- **AUTORISER le Président à signer le bail à construction avec la société et tous les actes correspondants en cas de réalisation des conditions suspensives de la promesse de bail.**

Pour extrait conforme au registre des délibérations de la Communauté d'Agglomération TCO

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Emmanuel SERAPHIN
Président

Plan ZA Pointe des Châteaux - Commune de Saint-Leu

Envoyé en préfecture le 06/07/2023
Reçu en préfecture le 06/07/2023
Publié le 
ID : 974-249740101-20230706-2023_062_BC_5-DE

