

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 7 septembre 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE SEPT SEPTEMBRE à 14 h 00,
le Bureau Communautaire s'est réuni au siège du TCO, à Le Port, en salle du
Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la présidence de **M.**
Daniel PAUSE, 5ème Vice-Président.

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 9
Nombre de représentés : 4
Nombre d'absents : 3

Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON

OBJET

AFFAIRE N°2023_082_BC_2
Validation d'une candidature et
conclusion d'un bail à construction
sur la parcelle BK 200 – ZAC
ENVIRONNEMENT - SECTEUR
ECOPARC– Commune de Le Port

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR

Nombre de votants : 13

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
30 août 2023

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
14/09/2023

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à Mme Laetitia LEBRETON - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à M. Jean-Bernard MONIER - M. Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE - M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 SEPTEMBRE 2023

AFFAIRE N°2023_082_BC_2 : VALIDATION D'UNE CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE BK 200 – ZAC ENVIRONNEMENT - SECTEUR ECOPARC– COMMUNE DE LE PORT

Le Président de séance expose :

Contexte

Dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, le [REDACTED] réalise l'aménagement de la zone Ecoparc Le Port (ZAC Environnement) sur une surface de 16 hectares. Cet aménagement a fait l'objet de plusieurs tranches.

Le TCO s'est porté acquéreur de ces surfaces viabilisées au fur et à mesure de leur livraison.

Les parcelles viabilisées de la ZAC Environnement - secteur Ecoparc Le Port ne sont pas vendues aux attributaires des lots mais louées par le TCO aux entreprises, sous forme de baux 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.

L'aménagement de cette ZAC doit tenir compte de deux critères exposés dans les documents de planification du TCO et de la Commune de Le Port :

-Le développement durable, donnant priorité aux activités liées à la valorisation, au traitement et à l'élimination des déchets, ou à d'autres éco-activités et services liés.

-La prise en compte d'une logique intercommunale dans le choix des activités qui viendront s'implanter sur le site : leur sélection sera réalisée en continuité et cohérence avec les activités et aménagements existants ou futurs de la ZAC et aussi avec ceux situés de l'autre côté de la rivière des Galets sur la Commune de Saint Paul.

A ce jour, six sociétés sont déjà titulaires d'un bail à construction : [REDACTED] (centre d'exploitation et de valorisation de déchets courants non dangereux) en 2015, [REDACTED] (fabrication de lait de chaux et d'urée) en 2016, [REDACTED] (recyclage de pneus) en 2018, [REDACTED] (usine de transformation de sous-produits de pêche en engrais) et [REDACTED] (collecte des déchets dangereux) en 2020.

Présentation du projet [REDACTED] :

[REDACTED] est une Société à Action Simplifiées (SAS) créée en 2019.

Elle est représentée par :

[REDACTED]

L'activité de l'entreprise :

La Société [REDACTED] est spécialisée dans le tri, le regroupement, le pré traitement et l'expédition de déchets industriels dangereux, en provenance de petites et moyennes entreprises ou industries et artisans de l'île de la Réunion.

Les déchets actuellement admis sur le site sont des Déchets Industriels Dangereux (DID), des Déchets Toxiques en Quantité Dispersée (DTQD) et les Déchets Industriels Non Dangereux (DIND).

Le projet :

La Société [REDACTED] souhaite étendre ses activités et exploiter une plateforme de regroupement, de pré-traitement et de valorisation des déchets d'activités économiques et plus spécifiquement de déchets dangereux.

Le projet d'extension prévoit la mise en place de process de traitement avec l'installation d'une unité de broyage des filtres usagés et d'une centrifugation des aciers issus des filtres, la purification des huiles issues des process de broyage, le traitement des eaux de lavage et de certains déchets dangereux et l'installation de lavage des contenants souillés par des déchets dangereux et non dangereux pour revalorisation et ou réutilisation.

Description du terrain et du projet de construction :

Le projet se situe sur la parcelle BK 200 d'une superficie de 4 272 m².

Aménagement – surface recherchée détaillée en m² :

Surface Globale	4 272
Surface de Stockage Extérieur	458
Bureaux	62
Atelier	1 353 (bâtiment d'exploitation)

Zone de Circulation Camions & Parking :

Pour le personnel : 5

Pour les intervenants externes : 0

Emploi :

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, [REDACTED] annonce **la création de 5 emplois supplémentaires**.

Conclusion du bail à construction :

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

Les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer prévisionnel à 5,00 €/m² de terrain nu /an, (convention n° SGAR 2012-33086 du 13/02/2013 attribuant une subvention au titre de la mesure 4.13 « Zones d'activités » du Programme Opérationnel Européen FEDER 2007-2013).

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 21 360 euros 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.

Par la suite, si les conditions suspensives susvisées sont remplies, l'acte définitif de bail à construction sera signé, sans nouvelle délibération du 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 la viabilité 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 ;
- Un loyer annuel de 21 360 euros Hors Taxes, révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE sera appliqué ;
- 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

-passage en Comité Technique TCO le 27/06/2023, a reçu un avis favorable

Avis du Comité de suivi FEDER sur l'opportunité du projet

-dossier envoyé à la Région Réunion reçu le 26/09/2018, a reçu un avis favorable

L'entreprise a reçu un avis favorable du Comité de Suivi de la Région Réunion en 2018 pour son activité. Dans la mesure où il s'agit d'une extension de l'activité et au regard des comptes d'exploitations et des éléments transmis, le Comité de Suivi de la Région Réunion n'est plus consulté.

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 24/08/2023.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 22/08/2023.

**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 BK 200 d'une superficie de 4 272 m², à l'entreprise [REDACTED] ;

-APPROUVER la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société [REDACTED] sur la parcelle BK 200 au sein de la ZAC ENVIRONNEMENT - SECTEUR ECOPARC sur Le Port pour une durée de 18 mois et le versement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de 21 360 euros Hors Taxes ;

-APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec [REDACTED] sur la parcelle BK 200 au sein de la ZAC ENVIRONNEMENT - SECTEUR ECOPARC sur Le Port, 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 21 360 euros Hors Taxes ;

-AUTORISER le Président à signer la promesse de bail et le bail à construction avec la Société [REDACTED] ainsi que et tous les actes correspondants.

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

Fait à Le Port, le
Le Président de séance
Daniel PAUSE
5ème Vice-Président