

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_093_BC_13
Exercice du droit de préemption
urbain sur délégation de la Commune
de Saint-Paul - Parcelles EX 375 - 378
- 433 - 435 situées dans le secteur de
Savannah

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

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 12/09/2023
Reçu en préfecture le 12/09/2023
Publié le 15 09 2023
ID : 974-249740101-20230912-2023_093_BC_13-DE

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 7 SEPTEMBRE 2023

AFFAIRE N°2023_093_BC_13 : EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR DÉLÉGATION DE LA COMMUNE DE SAINT-PAUL - PARCELLES EX 375 - 378 - 433 - 435 SITUÉES DANS LE SECTEUR DE SAVANNAH

Le Président de séance expose :

Éléments de contexte :

Dans le cadre de sa compétence en matière économique, la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest est gestionnaire de la zone commerciale de Savannah située sur la commune de Saint-Paul.

La Commune de Saint-Paul a reçu une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) le 15 juin 2023 relative à la mise en vente des parcelles EX 375, 378, 433 et 435, situées dans la zone commerciale de Savannah à Saint-Paul, par son propriétaire, [REDACTÉ]

La Commune a sollicité l'avis du TCO sur cette préemption et une décision de délégation du droit de préemption urbain a été prise le 28 juillet 2023 par la Commune à l'occasion de l'aliénation de ce bien au TCO.

Principales caractéristiques du bien et de la transaction

- Propriétaire : [REDACTÉ]
- Acquéreur déclaré : [REDACTÉ]
- Référence cadastrale : EX 375 – 378 – 433 – 435
- Superficie totale : 6 689 m²
- Prix de vente déclaré : 4 800 000 €
- Description du bien : Parcelle encombrée par des ruines.

Le TCO a sollicité une demande d'informations complémentaires sur le bien vendu ainsi qu'une visite de celui-ci.

Par ailleurs, le service des Domaines a été saisi afin de procéder à l'évaluation du bien. Cet avis étant obligatoire, la décision de préemption se fera à la lumière de celui-ci.

Motifs de la préemption

La préemption de ce bien est proposée pour les motifs ci-dessous.

Sur le fondement des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain doit être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations ayant pour objets notamment de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de réaliser des équipements collectifs, de permettre le renouvellement urbain, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

La pression foncière existant sur le secteur ouest de la Réunion, en particulier dans le domaine de l'activité économique, faisant état d'un réel déficit de fonciers et d'offres économiques, a été traduit dans les documents de planification supra-communaux (SAR, SCOT) dans l'objectif de moderniser, densifier les zones d'activités et limiter la consommation de foncier. Cette problématique a également été mise en évidence dans le cadre du schéma d'aménagement économique (SAE) du TCO, élaboré en septembre 2017. Celui-ci estime à 185 hectares le besoin en foncier économique et immobilier d'entreprises à 15 ans, soit 13 hectares par an, qui s'exprime sur tous les segments (entrepôts, locaux d'activités et locaux tertiaires).

En synthèse, ce schéma relève :

- un enjeu de renouvellement et de densification des zones existantes, autant que de développement de zones nouvelles
- un risque de déqualification des espaces existants si l'offre neuve n'est pas maîtrisée
- des typologies de besoin qui confirment la nécessité de développer des zones mixtes
- un enjeu de concentration de l'offre industrielle et logistique autour du Port

- une offre à développer : les parcs d'activités artisanales et les parcs d'affaires
- un enjeu de rééquilibrage territorial

Envoyé en préfecture le 12/09/2023

Reçu en préfecture le 12/09/2023

Publié le

ID : 974-249740101-20230912-2023_093_BC_13-DE



Les réponses pouvant être apportées par le TCO sont de plusieurs sortes :

- la modernisation des ZAE existantes
- une stratégie globale d'intervention pour le TCO
- un plan d'actions offensif avec des interventions à court terme, un accompagnement des tendances et une anticipation de l'avenir.

Par ailleurs, l'étude de modernisation des zones d'activités économiques initiée par le TCO en 2018, portant notamment sur la zone de Cambaie, a pour objectif de rationaliser l'offre et permettre une diversification du tissu économique. Ainsi, dans ce cadre, ont été initiées des recherches de foncier et d'immobilier potentiellement mobilisables ou mutables à l'intérieur des zones d'études, en vue d'accueillir des activités économiques ou permettant la recomposition foncière à terme d'ensemble à vocation économique, ou encore l'implantation de nouveaux services aux entreprises.

Au regard des motifs exposés ci-dessus, la préemption du bien susvisé est justifiée par la mise en œuvre du schéma d'aménagement économique pour le développement des zones d'activités.

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,
Oùï l'exposé du Président de séance,

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

- **DELEGUER** au Président l'exercice du droit de préemption urbain sur la déclaration d'intention d'aliéner des parcelles cadastrées EX 375 – 378 – 433 et 435, d'une contenance cadastrale de 6 689 m², dans la limite de l'évaluation qui sera faite par le service des domaines, éventuellement augmenté des frais annexes ;
- **AUTORISER**, le cas échéant, le Président à signer l'acte authentique constatant la vente des parcelles susvisées au profit du TCO ;
- **AUTORISER** le Président à procéder à toute autre formalité nécessaire dans le cadre de cette affaire.

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

Plan de situation parcelles EX 375 378 433 435

Envoyé en préfecture le 12/09/2023

Reçu en préfecture le 12/09/2023

Publié le



ID : 974-249740101-20230912-2023_093_BC_13-DE



- Données non contractuelles -

Sources de données éventuelles :

IGN, DGFIP, Collectivité

