

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 9 octobre 2023

L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, LE NEUF OCTOBRE 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. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 12
Nombre de représentés : 1
Nombre d'absents : 3

Secrétaire de séance : Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR

OBJET

AFFAIRE N°2023_111_BC_17
Exercice du droit de préemption urbain sur délégation de la Commune de Saint-Paul - Part indivise de la parcelle AB 480 située à Cambaie

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

Mme Huguette BELLO - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Bruno DOMEN - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Jean-Bernard MONIER

Nombre de votants : 13

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Irchad OMARJEE - M. Olivier HOARAU - M. Henry HIPPOLYTE

NOTA :

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Le Président certifie que :

Mme Laetitia LEBRETON procuration à Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR

- la convocation a été faite le :
3 octobre 2023

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le
16/10/2023

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 12/10/2023
Reçu en préfecture le 12/10/2023
Publié le 
ID : 974-249740101-20231012-2023_111_BC_17-DE

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 9 OCTOBRE 2023

AFFAIRE N°2023 111 BC 17 : EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR DÉLÉGATION DE LA COMMUNE DE SAINT-PAUL - PART INDIVISE DE LA PARCELLE AB 480 SITUÉE À CAMBAIE

Le Président de séance expose :

Eléments de contexte :

La Commune de Saint-Paul a reçu une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) le 17 juillet 2023 relative à la mise en vente d'un quart indivis en pleine propriété de la parcelle AB 480, située dans le secteur de Cambaie à Saint-Paul, par son propriétaire, [REDACTED]

Les parcelles sont situées en zone AU1e au PLU de la Commune, destinée à accueillir de l'activité économique.

La Commune a donc sollicité l'avis de la communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest sur cette préemption en raison de sa compétence en matière économique. Une décision de délégation du droit de préemption urbain sera prise par la Commune à l'occasion de l'aliénation de ce bien à la communauté d'agglomération.

Principales caractéristiques du bien et de la transaction :

- Propriétaire : [REDACTED]
- Acquéreur déclaré : [REDACTED]
- Référence cadastrale : AB 480
- Superficie totale : ¼ de 16 613 m²
- Prix de vente déclaré : 1 453 637,50 €
- Description du bien : Terrain bâti

La communauté d'agglomération du Territoire de la Côte Ouest 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.

Motif 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 traduite 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

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

- 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 14/09/2023.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 12/09/2023.

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

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

- **DÉLÉGUER** au Président ou Madame Mireille MOREL-COIANIZ, 12^e Vice-Présidente, l'exercice du droit de préemption urbain sur la déclaration d'intention d'aliéner portant sur un quart indivis en pleine propriété de la parcelle AB 480 d'une contenance cadastrale totale de 16 613 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 de la communauté d'agglomération ;
- **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
Emmanuel SERAPHIN
Président