

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 : 11
Nombre de représentés : 1
Nombre d'absents : 4

Secrétaire de séance : Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR

OBJET

AFFAIRE N°2023_113_BC_19
*Exercice du droit de préemption
urbain sur délégation de la Commune
de Saint-Paul - Parcelles EY 776-777-
1800-812 situées dans le secteur de
Plateau Caillou - Commune de Saint-
Paul*

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

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

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Irchad OMARJEE - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Olivier HOARAU - M. Henry HIPPOLYTE

Nombre de votants : 12

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

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 9 OCTOBRE 2023

AFFAIRE N°2023 113 BC 19 : EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR DÉLÉGATION DE LA COMMUNE DE SAINT-PAUL - PARCELLES EY 776-777-1800-812 SITUÉES DANS LE SECTEUR DE PLATEAU CAILLOU - COMMUNE DE SAINT-PAUL

Le Président de séance expose :

Eléments de contexte :

Le 10 juillet 2023, la Commune de Saint-Paul a reçu de la société par actions simplifiée [REDACTED] une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) relative à la mise en vente des parcelles EY 776-777-1800 et 812 situées dans le lotissement artisanal de Plateau Caillou à Saint-Paul.

Les parcelles sont situées en partie en zone U3e au PLU de la Commune destinée à accueillir de l'activité économique, et en partie en zone U3a.

La Commune a donc sollicité l'avis du TCO 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 au TCO.

Principales caractéristiques du bien et de la transaction :

- Propriétaire : [REDACTED]
- Acquéreur déclaré : [REDACTED]
- Références cadastrales : EY 776-777-1800 et 812
- Superficie totale : 1 987 m²
- Prix de vente déclaré : 1 350 000 €
- Description du bien : Terrain bâti

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 foncières 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 types :

- 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 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,
Où l'exposé du Président de séance,

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

- **DÉLÉGUER** au Président ou Madame Mircille MOREL-COIANIZ, 12^e Vice-Présidente, l'exercice du droit de préemption urbain sur la déclaration d'intention d'aliéner des parcelles cadastrées EY 776-777-1800 et 812, d'une contenance cadastrale totale de 1 987 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
Emmanuel SERAPHIN
Président