

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 25 septembre 2023

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : **37**
Nombre de représentés : **8**
Nombre d'absents : **19**

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

Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON

OBJET

AFFAIRE N°2023_084_CC_13
ZAE Ecoparc et ZAE Pointe des
Châteaux- Validation de l'étude de marché
de l'hébergement artisanal 2023 et
lancement de la programmation
immobilière

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE -
M. Alexis POININ-COULIN - Mme Suzelle BOUCHER - M. Salim NANA-
IBRAHIM - Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-
LOUISE - Mme Virginie SALLE - M. Irchad OMARJEE - M. Julius METANIRE -
Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel JEAN-
BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - M. Dominique VIRAMA-COUTAYE -
Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel CLEMENTE - Mme Helene ROUGEAU
- M. Yann CRIGHTON - M. Alain BENARD - Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine
VICTORINE - M. Karl BELLON - Mme Isabelle CADET - Mme Vanessa
MIRANVILLE - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée
MUSSARD-POLEYA - M. Maxime FROMENTIN - M. Philippe ROBERT - Mme
Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - M. Philippe LUCAS - M. Jacky
CODARBOX - Mme Marie-Annick HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Jean
François NATIVEL - M. Jean-Bernard MONIER

Nombre de votants : 45

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
19 septembre 2023

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
02/10/2023

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain
MOUTAMA-CHEDIAPIN - M. Gilles HUBERT - Mme Amandine TAVEL - Mme
Florence HOAREAU - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - M.
Henry HIPPOLYTE - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - Mme
Jasmine BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - M.
Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - Mme Jacqueline SILOTIA - M.
Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mireille
MOREL-COIANIZ procuration à Mme Laetitia LEBRETON - Mme Roxanne
PAUSE-DAMOUR procuration à M. Irchad OMARJEE - M. Perceval GAILLARD
procuration à Mme Denise DELAVANNE - M. Bruno DOMEN procuration à M.
Philippe LUCAS - M. Pierre Henri GUINET procuration à Mme Brigitte DALLY -
Mme Jocelyne JANNIN procuration à M. Daniel PAUSE - M. Josian ACADINE
procuration à M. Jean-Bernard MONIER

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 SEPTEMBRE 2023

AFFAIRE N°2023_084_CC_13 : ZAE ECOPARC ET ZAE POINTE DES CHÂTEAUX- VALIDATION DE L'ÉTUDE DE MARCHÉ DE L'HÉBERGEMENT ARTISANAL 2023 ET LANCEMENT DE LA PROGRAMMATION IMMOBILIÈRE

Le Président de séance expose :

L'étude armature économique finalisée en 2023 affiche un besoin de 14 hectares de foncier par an sur le Territoire de l'Ouest répartis de la manière suivante : 7 hectares pour des entrepôts, 3 hectares pour des locaux d'activités et l'industrie, et 4 hectares pour les bureaux et locaux technologiques. L'étude réalisée par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Réunion révèle un besoin d'immobilier d'entreprises sous la forme d'ateliers de production de 50 à 150 m². Fort de ce constat, le TCO a souhaité mieux définir une nouvelle offre d'immobilier économique adaptée à ses enjeux sur deux sites stratégiques du TCO :

a. La ZA de la Pointe des Châteaux à St Leu :

La ZA de la Pointe des Châteaux à Saint Leu bénéficie d'un positionnement géographique stratégique à la charnière Ouest / Sud de l'agglomération. Le TCO souhaite ainsi y favoriser l'émergence d'une nouvelle polarité économique au Sud de l'agglomération, pour renforcer l'équilibre territorial, contribuer à répondre aux besoins des hauts et mi-pentes du territoire intercommunal, mais aussi limiter les déplacements pendulaires afin de réduire le trafic routier (en cohérence avec les objectifs poursuivis au titre du Plan Climat Air Energie Territoire en cours d'élaboration).

b. La Zone d'Activités « Ecoparc » à Le Port :

La Commune de Le Port concentre à elle-seule 22% des établissements et 37% des emplois du territoire, les activités industrialo-portuaires y sont historiquement fortement développées. Sur la ZA ECOPARC, la spécialisation historique de la zone au travers d'une offre immobilière et de services spécifiques à l'économie circulaire et à l'écologie industrielle est pré-existante et doit être renforcée.

Une première étude, concernant les projets de zones artisanales sur les zones Ecoparc et Pointe des Châteaux, a ainsi été confiée à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Réunion en janvier 2023.

Compte tenu des projets identifiés de zones artisanales sur les secteurs Savane des Tamarins à l'Eperon et Ermitage à la Saline, il a semblé intéressant de préciser également les attentes pour ces deux projets, dans le cadre du diagnostic et de l'analyse de marché réalisés.

Conclusion de la mission de la Chambre des métiers et de l'Artisanat :

La mission composée d'une phase d'étude de marché pour les 4 opérations de village artisanal et d'une phase de programmation économique pour les opérations de Pointe des Châteaux et Ecoparc, est arrivée à son terme début avril 2023. Elle a notamment mis en évidence :

- Des projets pertinents au regard des potentialités d'emplois et des déséquilibres du marché de l'immobilier d'entreprises en raison d'une dynamique artisanale forte sur le territoire intercommunal : **6 400 entreprises artisanales** (dont 2020 en secteur production) recensées pour un total de **14000 emplois**. L'artisanat représente **31% des entreprises implantées** sur le territoire Ouest. Plus de 650 implantations nouvelles en moyenne chaque année : **+25% en 2022**.
- Une offre de locaux d'activités largement inférieure à la demande : 3 à 4 demandes pour une offre, avec un faible taux de rotation des entreprises et un taux de vacance des locaux insuffisant (<5%).
- Un marché de l'immobilier d'entreprises davantage porté par la construction de locaux commerciaux (49% des mises en chantier sur la période 2021-2020) que par les ateliers de production (12%) à destination des TPE/PME.

- Un produit « village artisanal » attractif et pratiquement sans concurrence à l'échelle de l'île (170 entreprises). Des taux de commercialisation à plus de 95% pour les TPE/PME.

En résumé, les projets de villages artisanaux constituent des offres complémentaires nécessaires à la réussite de l'ensemble du programme d'aménagement notamment les projets de pépinières et contribuent au rééquilibrage territorial vers le Sud et les mi pentes. Ils facilitent l'accès à un meilleur parcours immobilier pour les entreprises.

Exposé des conclusions de l'étude réalisée par la CMAR (document de présentation joint en annexe).

Il est donc proposé de poursuivre la réalisation des études de programmation et préopérationnelles des deux équipements économiques des zones d'activités de la Pointe des Châteaux et de l'Ecoparc.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 14/09/2023.

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

**LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,
Où l'exposé du Président de séance,**

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 5 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- PRENDRE acte des conclusions de l'étude « de programmation de deux villages artisanaux sur la Pointe des Châteaux (Saint Leu) et sur la ZAE Ecoparc (Le Port) », réalisée par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Réunion ;

- PRENDRE acte de la poursuite des études de définition et de programmation de nouveaux équipements économiques sur la zone d'activités économiques de la Pointe des Châteaux à Saint Leu et sur la zone d'activités économiques de l'Ecoparc à Le Port ;

- AUTORISER le Président à solliciter les cofinancements 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