

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 17/07/2024
Reçu en préfecture le 17/07/2024
Publié le 23/07/2024
ID : 974-249740101-20240717-2024_069_BC_7A-DE



EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 11 juillet 2024

Nombre de membres en exercice : 15
Nombre de présents : 9
Nombre de représentés : 6
Nombre d'absents : 1

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE ONZE JUILLET à 16 h 00,
le Bureau Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, à Le Port,
salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la
présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2024_069_BC_7A
Validation de la candidature et
conclusion d'un bail à construction
avec la Société [REDACTED]
sur le Lot 21, parcelles AI 868 et 873 -
zone de Bras-Montvert – Commune de
Trois Bassins.

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad
OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ
- M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Daniel PAUSE -
M. Christophe DAMBREVILLE

ÉTAIT ABSENT(E) :

Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR

Nombre de votants : 15

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
4 juillet 2024

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
18/07/2024

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme
Mélissa COUSIN procuration à M. Irchad OMARJEE - Mme Vanessa
MIRANVILLE procuration à M. Christophe DAMBREVILLE - M. Olivier
HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE - M. Bruno DOMEN
procuration à M. Daniel PAUSE - M. Philippe LUCAS procuration à Mme
Laetitia LEBRETON

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 11 JUILLET 2024

AFFAIRE N°2024_069_BC_7A : VALIDATION DE LA CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC LA SOCIÉTÉ [REDACTED] SUR LE LOT 21, PARCELLES AI 868 ET 873 - ZONE DE BRAS-MONTVERT – COMMUNE DE TROIS BASSINS.

Le Président de séance expose :

La zone artisanale de Bras-Montvert est composée d'un ensemble foncier de 44 000 m² qui a permis la livraison en 2006 de 14 bâtiments locatifs d'une superficie totale de 2043,92 m². En extension de cette première opération, le Territoire de l'Ouest a proposé en 2017 et 2018, 4 lots à construire de 1009 à 1358 m², et 11 nouveaux ateliers de 90 à 250 m². En 2023, un Ecobox de 15 m² a été livré et attribué.

La zone d'activités est aujourd'hui commercialisée à plus de 95% et il reste un seul lot à construire encore disponible. Il est proposé l'attribution de ce lot à construire de 1009 m², en bail à construction d'une durée de 30 ans au tarif de 4€/m²/an.

A l'expiration du bail, toutes les constructions édifiées par le preneur deviendront de plein droit la propriété de l'EPCI.

Suite à la procédure d'appel à projets publiée le 10 octobre 2023, la société [REDACTED] a été le seul candidat à répondre. L'analyse de la candidature par le comité technique a confirmé l'éligibilité et la conformité du projet avec les attentes du Territoire de l'Ouest.

Présentation du projet de [REDACTED] :

- **L'entreprise [REDACTED] créée en février 2023, a pour activités principales :**
 - La surgélation de fruits et légumes locaux ;
 - La fabrication d'huile locale de tournesol ;
 - La valorisation des déchets issus des graines de tournesol pressées en aliments pour bétail.

[REDACTED] propose ainsi, d'offrir une alternative locale à l'importation de produits surgelés, notamment aux collectivités en charge de la restauration scolaire.

Au regard de sa capacité de production et d'approvisionnement en produits locaux, [REDACTED] s'est positionné sur un marché spécifique pour ses produits surgelés : les marchés publics.

- **Localisation et description sommaire des installations actuelles :**

Depuis sa création début 2023, l'entreprise [REDACTED] exerce son activité dans les locaux de [REDACTED] qui est installée dans le local 24 de la zone de Bras Montvert.

L'absence de locaux dédiés ne permet pas à [REDACTED] de développer ses activités limitées pour l'instant à une revente de produits surgelés de fruits, légumes et viandes importés.

- **Le projet :**

Pour [REDACTED] le projet consistera à construire un atelier de 1093 m² sur deux niveaux + une mezzanine, destiné à :

- Une unité de surgélation de fruits et légumes locaux de 300 m² ;
- Une unité de fabrication d'huile de tournesol extra-vierge à partir de graines importées de 335 m² (+ une unité de valorisation des déchets issus des épluchures de légumes et des « coques » de tournesol. Le produit de sorti « Tourteau » à destination des éleveurs locaux : Surface comprise dans les 335 m²) ;

- 45 m² de locaux sociaux ;
- 213 m² de chambre froide au niveau -1 ;
- 200 m² de bureaux en mezzanine ;
- A terme la relocalisation de [REDACTED] dans le nouveau local.

[REDACTED] ambitionne de se positionner sur les marchés réunionnais, de produits surgelés grâce à l'utilisation de produits locaux, et d'huile de tournesol.

La relocalisation de l'unité de transformation de fruits et légumes de 4^{ème} gamme [REDACTED] dans le nouveau bâtiment, prévu pour 2027, devrait coïncider avec le démarrage des activités de [REDACTED] et permettra de libérer le local 24 (252 m²) au profit d'un nouveau porteur de projet.

- **Description du terrain et du projet de construction :**

Le projet se situe sur les parcelles **AI 868-873** d'une superficie de 1009 m².

Le terrain étant constitué en partie d'un talus, le porteur de projet propose une organisation de son activité sur 2 niveaux + mezzanine, afin d'optimiser l'occupation foncière.

Dans un souci d'optimisation de l'investissement et réduction de la durée des travaux, la construction sera réalisée en kit préfabriqué, commandé sur la métropole, à monter sur place.

- **Emploi :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, l'entreprise annonce la création de 4 emplois à son installation et 2 supplémentaires la troisième année.

Conclusion du bail à construction :

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

Le Territoire de l'Ouest, a décidé d'appliquer le montant de 4€/m²/an pour les lots à construire de Bras Montvert, révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE : le montant du loyer annuel est ainsi fixé à 4 036 euros.

De plus, afin de s'assurer de l'avancement efficace du projet et pour obtenir une contrepartie à la mobilisation du 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 4 036€.

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 Territoire de l'Ouest. A l'inverse, elle sera restituée au bénéficiaire.

Par la suite, si les conditions suspensives susvisées sont remplies, l'acte définitif de bail à construction sera signé, sans qu'il soit besoin de repasser devant le 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 l'habitabilité 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 ;
- Loyer annuel de 4 036 euros révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE ;
- Le Territoire de l'Ouest 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 du Territoire de l'Ouest sur l'opportunité du projet :

Passage en Comité Technique le 03/04/2024, a reçu un avis favorable.

Déclaration d'absence de conflit d'intérêts :

Les membres du comité technique ne sont pas en conflit d'intérêts avec le porteur de projet.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 20/06/2024.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 18/06/2024.

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

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

- **VALIDER l'attribution des parcelles AI 868 et 873 d'une superficie de 1009 m², à l'entreprise [REDACTED] ;**
- **APPROUVER la conclusion d'une promesse de bail à construction avec la société [REDACTED] sur les parcelles AI 868 et 873 au sein de la zone artisanale de Bras Montvert, pour une durée de 18 mois et le versement d'une indemnité d'immobilisation d'un montant de 4 036 euros, et les autres conditions citées ci-dessus ;**
- **AUTORISER le Président à signer la promesse de bail à construction avec la société [REDACTED] ;**
- **APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec [REDACTED] sur les parcelles AI 868 et 873 au sein de la zone artisanale de Bras Montvert, une fois les conditions suspensives de la promesse de bail susvisée réalisées, pour une durée de trente ans et d'un montant de loyer annuel de 4 036 euros, et les autres conditions ci-dessus ;**
- **AUTORISER le Président à signer le bail à construction avec la Société [REDACTED] 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
Emmanuel SERAPHIN
Président