

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

**Séance du 25 juin 2025**

Nombre de membres en exercice : **64**  
Nombre de présents : **35**  
Nombre de représentés : **6**  
Nombre d'absents : **23**

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE VINGT CINQ JUIN** à 13 h 30,  
le Conseil Communautaire s'est réuni au siège, 1 rue Eliard Laude, à Le Port,  
en salle du Conseil Communautaire, après convocation légale, sous la  
présidence de **M. Emmanuel SERAPHIN, Président.**

**Secrétaire de séance** : M. Irchad OMARJEE

**OBJET**

**AFFAIRE N°2025\_055\_CC\_30**  
*Nouvelle stratégie de commercialisation  
des Zones d'Activités Economiques du  
territoire de l'Ouest*

Nombre de votants : 41

**NOTA :**

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :  
19 juin 2025

- date d'affichage et de publication de la liste  
des délibérations au plus tard le  
02/07/2025

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE -  
M. Alexis POININ-COULIN - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Pascaline  
CHEREAU-NEMAZINE - M. Jean-Philippe MARIE-LOUISE - M. Irchad  
OMARJEE - Mme Marie-Bernadette MOUNIAMA-CUVELIER - M. Jean-Noel  
JEAN-BAPTISTE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ -  
M. Dominique VIRAMA-COUTAYE - Mme Marie-Anick FLORIAN - M. Michel  
CLEMENTE - M. Yann CRIGHTON - Mme Vanessa MIRANVILLE - Mme Jocelyne  
CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - Mme Annick LE  
TOULLEC - M. Henry HIPPOLYTE - M. Jean-Claude ADOIS - Mme Jasmine  
BETON - M. Armand MOUNIATA - Mme Brigitte LAURESTANT - M. Fayzal  
AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN - M. Pierre Henri  
GUINET - M. Philippe LUCAS - M. Jacky CODARBOX - Mme Marie-Annick  
HAMILCARO - M. Daniel PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE - M. Jean  
MARCEAU

**ÉTAIENT ABSENT(E)S :**

M. Tristan FLORIAN - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Julius METANIRE  
- M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Madame Martine GAZE - M. Alain  
BENARD - Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine VICTORINE - M. Karl BELLON -  
M. Gilles HUBERT - Mme Amandine TAVEL - M. Maxime FROMENTIN - M.  
Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - Mme Catherine GOSSARD - Mme  
Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - Mme Jacqueline SILOTIA - M.  
Rahfick BADAT - Mme Armande PERMALNAICK - M. Jean François NATIVEL -  
M. Houssamoudine AHMED - Mme Audrey FONTAINE

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Suzelle  
BOUCHER procuration à Mme Laetitia LEBRETON - Mme Virginie SALLE  
procuration à Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR  
procuration à Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - M. Olivier HOARAU  
procuration à Mme Annick LE TOULLEC - Mme Jocelyne JANNIN procuration à M.  
Daniel PAUSE

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 25 JUIN 2025

### **AFFAIRE N°2025 055 CC 30 : NOUVELLE STRATÉGIE DE COMMERCIALISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DU TERRITOIRE DE L'OUEST**

#### **Le Président de séance expose :**

Le projet #Ouest2040 du Territoire de l'Ouest porte une ambition forte en matière de développement économique, qui vise à devenir la capitale économique durable de La Réunion. Pour cela, le Territoire de l'Ouest va s'appuyer d'une part, sur la gestion et le développement des 23 zones d'activité et 162 lots à vocation économique qu'il gère, et d'autre part, sur le développement d'une démarche d'animation et d'innovation économique.

Les travaux de définition de la stratégie d'armature économique de l'Ouest, ont révélé la nécessité d'adopter une méthode de commercialisation proactive et différenciée du foncier économique. Cette méthode doit contribuer à l'atteinte des objectifs d'aménagement, d'attractivité, d'équilibre et de développement économique durable de l'Ouest.

Pour cela, la collectivité a décidé de se doter d'un outil de pilotage et d'anticipation, permettant d'adapter la commercialisation des lots économiques à l'ensemble des enjeux du développement. Ainsi, la nouvelle stratégie de commercialisation du foncier économique de l'Ouest, propose d'établir des tarifs de location prenant en compte non seulement, la charge foncière habituelle, mais aussi, la situation et le potentiel commercial des parcelles, ce qui permettra une tarification différenciée, adaptée et plus équitable, dans un esprit de péréquation entre les zones naturellement attractives et les territoires qui nécessitent un effort d'attractivité.

#### **1. Les 5 enjeux clés du projet de territoire auxquels la stratégie de commercialisation des zones d'activités économiques doit contribuer.**

- 1.1. **Contribuer à un développement économique équilibré du territoire :** Le premier enjeu consiste à développer une armature économique équilibrée et équitable en termes de répartition des ZAE et pôles économiques sur le territoire. Il s'agit d'atténuer les déséquilibres entre le cœur d'agglomération et les secteurs des hauts et du sud afin de favoriser une croissance harmonieuse, dynamiser certains secteurs et agir pour une meilleure mobilité.
- 1.2. **Renforcer l'attractivité économique du territoire :** Cet autre enjeu vise à créer un environnement propice à l'implantation et à la croissance des entreprises, en mettant en place des infrastructures adaptées, en modernisant les ZAE existantes, en offrant des conditions locatives attractives et en favorisant les synergies entre les différentes entités économiques au travers de dispositifs tels que le protocole Territoire d'Industrie.
- 1.3. **Proposer des solutions innovantes en matière d'immobilier d'entreprises :** L'objectif est d'accompagner les entreprises dans leur « parcours résidentiel » et d'attirer de nouvelles entreprises, en offrant des solutions immobilières innovantes, adaptées aux besoins des entreprises et proposant des services nouveaux. C'est dans ce cadre qu'ont été lancées les études pour la création de 2 pépinières d'entreprises et de 2 villages artisanaux au sein de la ZAC Environnement / secteur Ecoparc à Le Port et sur l'extension de la ZA Pointe des Châteaux à Saint-Leu.
- 1.4. **Soutenir l'innovation des entreprises et des filières :** La démarche Campus de l'Innovation Tropicale et Insulaire (CITI), structure un écosystème d'acteurs autour d'enjeux importants pour les filières stratégiques (Energie, Ecoconstruction, Ecologie industrielle, Industries Culturelles & Créatives...). La construction du Pôle d'Innovation Ouest (PIO) à Le Port et l'installation de la Plateforme Technologique & Industrielle sur l'énergie sur la ZAC Ecocité - Phaonce à Saint-Paul permettront de consolider cette démarche.

- 1.5. **Engager une gestion locative dynamique et efficace du patrimoine économique du Territoire de l'Ouest** : La gestion locative des lots économiques est un enjeu clé qui impose la mise en place d'outils performants pour centraliser les informations, suivre les baux et les investissements et optimiser ainsi la gestion du patrimoine économique afin d'améliorer nos relations avec nos locataires et mieux accompagner les entreprises et les filières stratégiques de nos ZA.

## 2. Identifier les caractéristiques et catégoriser les zones d'activités économiques pour établir une stratégie commerciale cohérente.

La déclinaison d'une stratégie commerciale du foncier économique nécessite au préalable de comprendre les caractéristiques et le dynamisme de chacune des ZAE de l'Ouest. La catégorisation des ZAE au regard de critères spécifiques permet de définir une stratégie de commercialisation adaptée à chaque typologie de foncier. Les critères utilisés pour la catégorisation des ZAE sont les suivants :

- **L'environnement économique** : Proximité de pôles de développement économique ou urbain, services, équipements, habitat.
- **La localisation** : Armature urbaine du SCOT et desserte de la zone (proximité des grands axes et desserte en transports en commun).
- **L'aménagement de la zone** : Qualité de l'aménagement, accès et commodités pour les usagers (stationnement, mobilier urbain, fonctionnalité viaire...).
- **Les services au sein de la zone** : Restauration, commerces, services.
- **La destination et l'attractivité économique** : vocation, fléchage vers des filières stratégiques, taux de remplissage actuel et demandes d'implantations.
- **Les cibles (TPE, PME, GE...) et le rayonnement de la zone (local, régional).**

Au regard de ces critères il est proposé de catégoriser les zones économiques, supports des lots propriétés de la collectivité, de la manière suivante :

### Les zones « A » :

Les zones A se distinguent par un environnement économique généralement très favorable et une localisation et accessibilité très privilégiées. Ces zones bénéficient d'un aménagement qualitatif pour les occupants et les usagers, incluant la présence de services. Leur forte attractivité est due à leur taille, leur visibilité et aux activités à forte valeur ajoutée qui y sont présentes. Elles sont également des zones de prédilection pour l'implantation des activités productives et logistiques à rayonnement régional, ce qui les rend particulièrement intéressantes pour les entreprises ayant une capacité de financement importante et cherchant à s'établir dans un cadre dynamique et avantageux. Sont identifiées dans cette catégorie les zones économiques suivantes :

- ZI 2 et 3 (Le Port)
- ZAE D 2000 (Le Port)
- ZA Triangle Prévert (Le Port) – zone en projet
- ZA Eperon (Saint-Paul)
- ZA Cambaie (Saint-Paul)
- ZAE Abdeali Goulamaly (Saint-Paul) – zone en projet
- ZA & Extension Pointe des Châteaux (Saint-Leu)

### Zones « B » :

Les zones B se distinguent par un environnement économique favorable. Leur localisation et accessibilité sont privilégiées, facilitant ainsi les échanges et le transport. L'aménagement de ces zones est généralement qualitatif, offrant un cadre optimal pour les occupants et les usagers. Ces zones ont vocation à accueillir des activités productives, artisanales ou des filières spécifiques, favorisant ainsi un écosystème dynamique. Enfin, elles sont des zones de prédilection pour les entreprises artisanales à vocation productive, à haute valeur ajoutée ou à rayonnement régional, ce qui renforce leur importance stratégique dans le tissu économique local. Sont identifiées dans cette catégorie les zones économiques suivantes :

- Zac Environnement / secteur Ecoparc (Le Port)
- Village artisanal Mascareignes 1 et 2 (Le Port)
- ZA Le Port (Le Port)

### Zones « C » :

Les zones C, bien que relativement isolées des principaux pôles économiques, bénéficient d'une ouverture vers le sud de l'île. Elles se caractérisent par des axes structurants éloignés, ce qui limite leur connectivité directe aux grands pôles économiques. Ces zones de proximité de petite taille abritent des activités productives et artisanales, et participent à une logique d'équilibrage territorial. Elles sont particulièrement attractives pour les TPE et PME et ont vocation à accueillir des activités à caractère endogène, favorisant le développement économique local.

Sont identifiées dans cette catégorie les zones économiques suivantes :

- Lotissement artisanal de Plateau Caillou (Saint-Paul)
- ZA Vue Belle (Saint-Paul)
- ZA Saline (Saint-Paul) – zone en projet

### Zones « D » :

Les zones D, sont isolées des pôles économiques principaux mais bénéficient d'une ouverture vers d'autres pôles économiques de l'île. Il s'agit de zones d'hyper proximité de petite taille. Elles ont vocation à accueillir principalement des activités productives et artisanales endogènes. Elles s'inscrivent dans la logique du parcours résidentiel des entrepreneurs locaux souhaitant accéder à un local dédié à leur activité. Cette stratégie vise à favoriser le développement économique local tout en offrant des solutions adaptées aux besoins spécifiques des petites entreprises et artisans de la région.

Sont identifiées dans cette catégorie les zones économiques suivantes :

- ZA Bras Montvert et son extension

### 3. La stratégie de commercialisation proposée.

Les problématiques liées à la pression foncière, le déficit de foncier économique sur le territoire et l'objectif de « zéro artificialisation nette » nécessite une gestion plus économe et optimisée du foncier. En cohérence avec la délibération du 3 octobre 2022 du Conseil Communautaire, il n'est pas envisagé de remettre en question le principe de commercialisation sous forme de baux à construire et commerciaux des lots économiques propriétés du Territoire de l'Ouest.

Afin toutefois de répondre aux enjeux du territoire et permettre la mise en place d'une stratégie locative globale, il est proposé d'appliquer les principes suivants :

- a. L'application d'une grille tarifaire différenciée prenant en compte le marché économique actuel et les caractéristiques des zones et lots économiques, notamment eu égard aux disparités entre certaines zones économiques. L'adoption d'une grille avec des échelles de prix ou un plafond maximal, permettra de faciliter l'ajustement du tarif à appliquer eu égard à la réalité du marché au moment de la conclusion du bail.
- b. La mise en place de durées des baux à construction cohérentes avec la situation du foncier et les besoins réels des entreprises.
- c. Le rattrapage de la valeur locative réelle pour l'ensemble des baux en cours via les clauses d'indexation, les révisions triennales et les renouvellements de baux.
- d. L'évolution des baux à construction, en intégrant :
  - Des clauses de rencontre en cours de bail permettant à la Collectivité d'adapter le bail au projet de territoire, aux évolutions normatives ou encore à inciter le preneur à moderniser ses bâtiments. Pour l'entreprise, ces clauses peuvent permettre de la rassurer et de faire évoluer le bail au regard de ses projets ou cession de droits ;
  - La possibilité de prolonger le bail à construction lorsqu'elle est possible sur une durée raisonnable permettant de prendre en compte les besoins d'évolution de l'entreprise.

Ces propositions visent à créer une stratégie de commercialisation flexible et adaptée aux besoins des entreprises, tout en optimisant la gestion locative et en renforçant l'attractivité du territoire.

### 4. Les outils à développer

Dans le cadre de cette démarche, les services du Territoire de l'Ouest ont développé un outil de pilotage locatif. Cet outil a un double objectif.

- Le premier est d'organiser une gestion locative dynamique, en recensant la situation et les caractéristiques de l'ensemble des lots économiques propriétés du Territoire de l'Ouest. Ce volet intègre une fonction de type « caleulette » permettant de déterminer le loyer à appliquer au regard de la valeur hypothétique de cession du foncier. Cet outil permettra de prendre en compte de façon plus précise l'ensemble des caractéristiques des lots et les activités projetées

afin d'établir un prix de foncier sur mesure et répondant aux orientations stratégiques économique du Territoire de l'Ouest.

- Le second est d'en faire un outil de prospective budgétaire. Il permettrait en effet de bénéficier d'une vision générale des recettes et des investissements prévus au global sur les sites. Cette vision générale permettra à la Collectivité d'ajuster sa stratégie de gestion locative, d'engager les actions de péréquation et de s'adapter au marché et à l'évolution des dynamiques de commercialisation des sites.

Cet outil, encore au stade de prototype, pourrait être développé à l'ensemble des lots économiques.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 19/06/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 12/06/2025.

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

**APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À L'UNANIMITÉ (PAR 0 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :**

- **VALIDER le principe de la définition d'une stratégie pro-active et dynamique de commercialisation des lots économiques du Territoire de l'Ouest ;**
- **APPROUVER la catégorisation des 23 zones économiques du TO en quatre groupes en fonction de leurs caractéristiques techniques et environnementales et de leur dynamisme économique ;**
- **VALIDER la stratégie de commercialisation de chacune des catégories de zones telle que proposée ;**
- **APPROUVER la finalisation et l'installation et l'utilisation systématique de l'outil de pilotage de cette stratégie, dans le cadre de la commercialisation des lots économiques du Territoire de l'Ouest.**

---

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