

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 13/10/2025
Reçu en préfecture le 13/10/2025
Publié le 
ID : 974-249740101-20251013-2025_113_BC_31-DE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 6 octobre 2025

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 11
Nombre de représentés : 4
Nombre d'absents : 1

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE SIX OCTOBRE à 14 h 00, le Bureau 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 : Mme Laetitia LEBRETON

OBJET

AFFAIRE N°2025_113_BC_31
ZAE Victorine TAILLOU- Validation de
candidature [REDACTED] et
conclusion d'un bail à construction
sur parcelle HN 21 – Commune de
Saint Paul

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Olivier HOARAU - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE

Nombre de votants : 15

ÉTAIT ABSENT(E) :

M. Henry HIPPOLYTE

NOTA :

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
30 septembre 2025

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
13/10/2025

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN procuration à M. Irchad OMARJEE - Mme Vanessa MIRANVILLE procuration à Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 6 OCTOBRE 2025

AFFAIRE N°2025 113 BC 31 : ZAE VICTORINE TAÏLOU- VALIDATION DE CANDIDATURE DE [REDACTED] ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION SUR PARCELLE HN 21 – COMMUNE DE SAINT PAUL

Le Président de séance expose :

Contexte

Depuis le transfert légal de compétence initié par la loi NOTRe, la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest est compétente en matière de création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités économiques, notamment la zone d'activités économiques Victorine Taïlou (ex ZA de Cambaie) sur la Commune de Saint-Paul.

Le transfert a entraîné la mise à disposition des biens immobiliers affectés, à la date du transfert, à l'exercice des dites compétences, conformément aux dispositions des articles L. 1321-2 et suivants du code général des collectivités territoriales.

Ainsi au titre d'un Procès-verbal de mise à disposition signé le 11 avril 2019 et publié au service de la publicité foncière le 02/08/2019 le Territoire de l'Ouest dispose de l'ensemble des droits et obligations du propriétaire sur les biens immobiliers transférés, à l'exception du droit d'aliénation (quasi droit de propriété).
C'est notamment le cas sur la parcelle HN 21, d'une superficie de 1250 m², située au sein de la ZA Victorine Taïlou.

Cette parcelle devenue vacante après la libération de l'ancien occupant, a fait l'objet d'un appel à projet, publié le 24 novembre 2024.

Conformément au cadre réglementaire interne adopté par délibération du Conseil Communautaire le 15 avril 2019, suite à la procédure de publicité et de sélection préalable, le Bureau communautaire statue sur le choix du candidat attributaire, sur la base de la proposition formulée par un comité d'attribution, pour les occupations de plus de 12 ans.

Le comité d'attribution réuni le 10 avril 2025 a proposé de retenir [REDACTED] comme attributaire de la parcelle HN 21 en vue de la conclusion d'un bail à construction d'une durée de 40 ans, pour la réalisation du projet objet de la candidature, présenté ci-dessous.

1. Candidature de [REDACTED] :

[REDACTED] créée le 7 décembre 2018, est une filiale [REDACTED] qui réalise un chiffre d'affaires de 110 M€ en 2022 et occupe 450 personnes ETP, dont 257 à la Réunion. [REDACTED] est une des 24 filiales du groupe qui interviennent dans les domaines des services & de l'industrie (100 ETP), la franchise et la diversification (10 ETP), les concessions et location d'engins (110 ETP), et l'immobilier. Le groupe Potier est implanté sur :

-  L'Ile de la Réunion 15 sites
-  Maurice 3 sites
-  Mayotte 6 sites
-  Madagascar 2 sites
-  La Guyane 5 sites

[REDACTED] est la structure du [REDACTED] dédiée aux investissements immobiliers, à la construction et à la location du patrimoine dont les murs seront affectés à des activités opérationnelles pour les filiales du [REDACTED] et/ou des tiers extérieurs au groupe.

Projet du candidat

La SCI, propose ainsi de construire sur la parcelle HN 21 un bâtiment qui sera affecté pour partie aux activités d’une de ses filiales – Manutention de la Réunion, et en particulier l’enseigne **RRIPISCINE** et à des tiers : une salle de sport à l’enseigne **KEEP COOL** et une activité de crèche/halte-garderie gérée par les petits pas.

 **RRIPISCINE** est une PME familiale française qui évolue depuis plus de 35 ans dans le domaine du loisir et du bien-être. Acteur majeur dans la distribution d’équipements et de produits pour piscine spa et arrosage à destination des particuliers, **RRIPISCINE** possède un réseau de plus de 130 magasins. A la Réunion, la franchise est détenue par le Groupe Potier. La première boutique a ouvert en 2019 à St Pierre.
Il est prévu la création de 4 emplois.

 **LES PETITS PAS du groupe HEBERT** possède plusieurs structures qui accueillent sur plusieurs communes 250 enfants tous les jours.
La cible visée sur Cambaie, sont les jeunes parents actifs, les mères en post-partum et les entreprises (B2B : offres pour les employés). La crèche proposera des horaires flexibles adaptés aux parents (6h/21h) et des infrastructures adaptées aux familles
Au vu de l’espace il est proposé d’intégrer une crèche de 39 places environs.
Il est prévu la création de 15 emplois directs et indirects.

 **KEEPCOOL**: il est proposé d’implanter dans le R+1 une salle de sport de 400 m2 environ selon les standards de l’enseigne **Keep Cool** une offre illimitée pour un tarif 29,90 €/mois, services personnalisés avec un coach.

L’idée d’un concept combinant crèche et salle de sport répond à un double besoin : permettre aux parents de pratiquer du sport tout en ayant une solution de garde sécurisée pour leurs enfants. Un espace hybride qui associe une salle de sport moderne et une crèche permettant aux parents de concilier bien-être et parentalité.

Description du terrain et du projet de construction :

Le projet se situe sur la parcelle HN 21 d’une superficie de 1250 m².

Le terrain étant surélevé par rapport à la contre-allée de l’axe mixte, le porteur de projet propose une organisation de son activité sur 4 niveaux + toit terrasse, afin d’optimiser l’occupation foncière, et disposer d’un niveau en sous-sol pour les parkings.

Surface globale du lot	1250 m²
Surface de stockage intérieur	300 m2
Surface de stockage extérieur	Néant
Surface Bureaux/commerces	400 m2 +400 m2 +400m 2
Surface Parking	723 m2 en R-1
Autre	300 m2 Roof top

Emploi :

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, l’entreprise annonce la création de 28 emplois à son ouverture.
Il est proposé de valider la candidature de **la SCI l’ETRIER** seule candidature recue pendant la période de consultation.

2. Conclusion du bail à construction :

Montage contractuel :

Il est proposé de conclure une promesse de bail à construction, avant la conclusion du bail à construction définitif d’une durée de 40 ans non prorogeable.

Par ailleurs, afin de s'assurer de l'avancement efficace du projet et en contrepartie de la mobilisation du lot pendant la durée des études préalables à la construction, une indemnité d'immobilisation équivalente à un an de loyer sera réclamée au bénéficiaire.

Conformément à la législation en vigueur, le service de Domaines a préalablement été saisi.

Au regard des caractéristiques propres du projet présenté, la valeur locative annuelle a été évaluée à 17€/m²/an, correspondant à un loyer annuel de 21 250€ correspondant à la surface de 1250 m².

Ce montant est révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE.

Conditions essentielles de la promesse de bail :

- Durée de la promesse de bail : 18 mois ;
- Conditions suspensives :
 - 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.

- Une indemnité d'immobilisation de douze mois de loyers à titre de dépôt de garantie sera déposée à la comptabilité du notaire au plus tard dans un délai de dix (10) jours à compter de la signature des présentes, soit la somme de vingt et un mille deux cent cinquante euros (21 250€).

Conditions essentielles du bail à construction

- Durée du bail : 40 ans ;
- Loyer annuel : 21 250€ / an, révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE.
- Obligations du preneur :

- 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 ;

- Le preneur devra, pendant toute la durée du bail, maintenir en bon état d'entretien les constructions et aménagements réalisés, et prendre à sa charge toutes les réparations, y compris les grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil et de l'usage, ainsi que le remplacement des éléments nécessaires. Il assurera l'entretien régulier et les travaux indispensables au maintien du bon fonctionnement et de la sécurité des ouvrages, équipements et aménagements. À ce titre, il devra réaliser périodiquement des diagnostics techniques de maintenance préventive et, le cas échéant, toute maintenance curative. Un rapport technique sur l'état général des bâtiments devra être transmis au bailleur au minimum tous les dix (10) ans.

- 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. À 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 ;

- Pacte de préférence : il est consenti au profit du preneur un pacte de préférence en cas d'aliénation à titre onéreux, ou de location, de tout ou partie du ou des biens immobiliers pour une durée expirant au terme du bail.

Le rapport d'analyse des projets d'implantation est disponible en séance.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 18/09/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 16/09/2025.

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

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

- **VALIDER** l'attribution de la parcelle HN21 d'une superficie de 1250 m², à la **Société Civile Immobilière PETRIER**, pour la réalisation d'un ensemble immobilier tertiaire dédié aux commerces et aux services ;
- **APPROUVER** la conclusion d'un bail à construction avec l'attributaire, d'une durée de 40 ans, pour un loyer annuel révisable (indice ICC) de 21 250€ par an, précédée d'une promesse de bail à construction d'une durée de 18 mois aux conditions susvisées, en contrepartie du versement d'une indemnité d'immobilisation correspondant à une échéance de loyer annuel.
- **AUTORISER** le Président à signer la promesse de bail à construction ainsi que le bail à construction, dès la levée de toutes les conditions suspensives.
- **DIRE** que si la Promesse de bail à construction n'est pas signée dans un délai d'un (1) an à compter de sa notification à l'attributaire, celle-ci deviendra caduque de plein droit, sans qu'aucune formalité ou constatation supplémentaire ne soit requise.

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

Plan de localisation HN 21

