

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_114_BC_32-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

Secrétaire de séance : Mme Laetitia LEBRETON

OBJET

AFFAIRE N°2025_114_BC_32
ZAE Victorine TAILLOU- Validation de
candidature et conclusion d'un bail à
construction avec l'attributaire de la
parcelle HN 61 – 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 114 BC 32 : ZAE VICTORINE TAÏLOU- VALIDATION DE CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION AVEC L'ATTRIBUTAIRE DE LA PARCELLE HN 61 – 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 61, d'une superficie de 1692 m², située au sein de la ZA Victorine Taïlou.

Cette parcelle mise en commercialisation suite au retrait de la précédente décision d'attribution, a fait l'objet d'un appel à projet, publié le 28 mai 2025.

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 20 août 2025 a proposé de retenir [REDACTED] comme attributaire de la parcelle HN 61 en vue de la conclusion d'un bail à construction d'une durée de 30 ans, pour la réalisation du projet objet de la candidature, présenté ci-dessous.

1. Candidature [REDACTED] :

[REDACTED] qui réalise un chiffre d'affaires de 2 936 312 € en 2024 et occupe 400 personnes dans la zone océan indien.

[REDACTED] propose ainsi de construire sur la parcelle HN 61 un bâtiment qui sera le siège de la nouvelle compagnie maritime régionale que le groupe souhaite créer.

Le bâtiment projeté accueillera également le siège de [REDACTED] centre de formation récemment créé par le groupe pour répondre aux besoins en compétences dans les secteurs de la maintenance industrielle, du transport et du maritime.

Les installations prévues comprennent des ateliers de maintenance navale, des bureaux administratifs, des espaces de formation, ainsi qu'un plateau technique dédié aux futurs stagiaires de [REDACTED]

Description du terrain et du projet de construction :

Le projet se situe sur la parcelle HN 61 de la zone d'activités de Cambaie d'une superficie de 1 692 m².

Le porteur de projet propose une organisation de ses activités sur 3 niveaux afin d'optimiser l'occupation foncière.

Surface globale du lot	1 692 m ²
Surface de stockage intérieur	100 m ² (RDC)
Surface de stockage extérieur	Néant
Surface Bureaux	525, 6 m ² (RDC, R+1, R+2)
Surface Atelier	175 m ² en RDC
Autre (sanitaires, salle de repos et salles de formation)	735, 86 m ² (RDC, R+1, R+2)

Emploi :

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, l'entreprise annonce la création de 7 emplois à l'installation et 103 créations les 3 années suivantes.

2. Conclusion du bail à construction :

Montage contractuel :

Il est proposé de conclure une promesse de bail à construction, renouvelable sous conditions, avant la conclusion du bail à construction définitif d'une durée de 30 ans, non prorogable et non renouvelable.

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 évalué à 19€/m²/an, correspondant à un loyer annuel de 32 148€ correspondant à la surface de 1692 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 preneur 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 preneur 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.
- l'engagement du preneur de créer sa compagnie maritime dans un délai du 18 mois à compter de la date dudit acte.

- 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 : 30 ans ;
- Loyer annuel : 32 148€ / 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. 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 ;

• 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 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 HN61 d'une superficie de 1 692 m², à [REDACTÉ] 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 30 ans, pour un loyer annuel révisable (indice ICC) de 32 148 € par an, précédée d'une promesse de bail à construction d'une durée de 18 mois, 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 avec [REDACTÉ] 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 61

