

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

Séance du 27 octobre 2025

Nombre de membres en exercice : **64**
Nombre de présents : 40
Nombre de représentés : 12
Nombre d'absents : 12

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

OBJET

AFFAIRE N°2025_127_CC_5
*Zones d'activités économiques - Adoption
d'un cadre de principe pour la
régularisation des situations d'occupation
sans titre*

Nombre de votants : 52

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
21 octobre 2025

- date d'affichage et de publication de la liste
des délibérations au plus tard le
03/11/2025

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - 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 - 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 Roxanne PAUSE-DAMOUR - Madame Martine GAZE - M. Yann CRIGHTON - M. Alain BENARD - M. Karl BELLON - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Gilles HUBERT - Mme Jocelyne CAVANE-DALELE - Mme Marie-Josée MUSSARD-POLEYA - M. Armand VIENNE - M. Philippe ROBERT - Mme Florence HOAREAU - M. Olivier HOARAU - Mme Annick LE TOULLEC - Mme Catherine GOSSARD - M. Jean-Claude ADOIS - M. Fayzal AHMED-VALI - Mme Danila BEGUE - M. Pierre Henri GUINET - M. Jacky CODARBOX - M. Daniel PAUSE - M. Jean François NATIVEL - Mme Audrey FONTAINE - M. Christophe DAMBREVILLE - M. Jean MARCEAU

ÉTAIENT ABSENT(E)S :

M. Tristan FLORIAN - Mme Melissa PALAMA-CENTON - M. Guylain MOUTAMA-CHEDIAPIN - Mme Lucie PAULA - Mme Eglantine VICTORINE - Mme Amandine TAVEL - M. Armand MOUNIATA - Mme Marie ALEXANDRE - Mme Brigitte DALLY - Mme Jacqueline SILOTIA - M. Rahfick BADAT - Mme Jocelyne JANNIN

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE procuration à Mme Mélissa COUSIN - M. Julius METANIRE procuration à M. Jean-Noel JEAN-BAPTISTE - Mme Mireille MOREL-COIANIZ procuration à M. Michel CLEMENTE - M. Henry HIPPOLYTE procuration à Mme Annick LE TOULLEC - Mme Jasmine BETON procuration à Mme Catherine GOSSARD - Mme Brigitte LAURESTANT procuration à Mme Danila BEGUE - M. Bruno DOMEN procuration à M. Salim NANA-IBRAHIM - M. Philippe LUCAS procuration à M. Irchad OMARJEE - Mme Armande PERMALNAICK procuration à Mme Pascaline CHEREAU-NEMAZINE - Mme Marie-Annick HAMILCARO procuration à M. Pierre Henri GUINET - M. Houssamoudine AHMED procuration à M. Gilles HUBERT

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 27 OCTOBRE 2025

AFFAIRE N°2025 127 CC 5 : ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES - ADOPTION D'UN CADRE DE PRINCIPE POUR LA RÉGULARISATION DES SITUATIONS D'OCCUPATION SANS TITRE

Le Président de séance expose :

Rappel historique et contexte

Suite à la loi NOTRe du 7 août 2015, la Communauté d'Agglomération du Territoire de la Côte Ouest est compétente en matière de gestion des zones d'activités économiques depuis le 01 janvier 2017.

A ce jour, on dénombre 162 lots économiques, (62 ateliers, 100 lots parcelles) au sein des 23 zones économiques sous gestion intercommunale existantes.

Depuis la prise de compétence, l'EPCI élabore sa stratégie intercommunale en vue d'améliorer et d'harmoniser le cadre juridique de gestion des lots économiques au sein des zones d'activités ainsi que des occupants des lots économiques. Ainsi à ce jour, 4 délibérations cadres ont été adoptées par le Conseil Communautaire :

- La délibération du 15 avril 2019 (n° 2019_014_CC_15) relative aux principes et procédures d'occupation privative du domaine intercommunal du TCO, modifiée par délibération du 22 novembre 2021 (n°2021_133_CC_25).
- La délibération du 30 novembre 2020 (n° 2020_136_CC_15) relative à la définition du nouveau cadre contractuel applicable aux locaux d'activités (ateliers) dans la ZA de Cambaie, à Saint-Paul.
- La délibération du 03 octobre 2022 (n°2022_073_CC_9) relative au cadrage de la gestion des lots économiques dans les 23 zones d'activités du TCO.
- La délibération du 25 juin 2025 (n°2025_055_CC_30) relative à la nouvelle stratégie de commercialisation des Zones d'Activités Économiques (ZAE) du Territoire de l'Ouest.

Problématique des occupations sans titre historiques à régulariser

A ce jour, on dénombre plusieurs lots économiques occupés de manière irrégulière par des occupants ne disposant d'aucun droit, ni titre. Ce constat a été fait lors du transfert de compétence en 2017.

Ces occupations résultent de plusieurs types de situations historiques antérieures au transfert de compétence :

- Situation n° 1 : Attribution informelle ou incomplète des lots économiques, n'ayant pas abouti à la signature d'un contrat de location;
- Situation n° 2 : Maintien de l'occupant dans les lieux malgré la fin d'un précédent contrat, notamment d'un bail à construction,
- Situation n° 3 : Présence de l'occupant mais en absence de tout contrat ou de contrat valable (ex : sous-location irrégulière) ;
- Situation n° 4 : Difficultés contraignant la régularisation d'un contrat notamment : non-respect de la destination du bien, de la vocation de la zone, du cadre contractuel ou des dispositions réglementaires (PLU).

Proposition de cadre de régularisation

Afin de garantir sa politique de développement économique tout en optimisant la bonne gestion patrimoniale dans le respect des normes légales et réglementaires, il est essentiel de viser la mise en conformité de ces situations d'occupations irrégulières.

La délibération du 15 avril 2019 (n° 2019_014_CC_15) a établi des procédures de publicité préalable pour la sélection et l'attribution des lots en vue de la signature de tout nouveau contrat d'occupation sur les biens du Territoire de l'Ouest (domaine privé et domaine public).

La présente délibération vise à adopter un cadre juridique homogène de régularisation en définissant de manière préalable, transparente et impartiale, les critères permettant la régularisation des occupations sans titre et en autorisant dans ce cadre particulier, une dérogation aux procédures de sélection préalable susvisée.

Champs d'application de la proposition de cadre de régularisation

La présente délibération s'applique aux situations n°1, n°2 et n°3 susvisées.

Les occupations relevant de la 4e situation sont les plus complexes et nécessitent plus d'échanges avec les occupants afin d'identifier la solution de régularisation la plus adaptée.

Critères cumulatifs

Au nombre de 3 :

- **Critère de l'occupation** : occupation effective, exploitation directe de l'occupant à la date de la présente délibération.
- **Critère de l'activité** : activité éligible sur lot économique concerné, conforme à la vocation de la zone et au cadre réglementaire ; forme de société compatible avec le contrat envisagé.
- **Critère de la bonne foi** : volonté de régularisation, absence de mauvaise foi.

Modalités

Suite aux échanges initiés avec les occupants concernés, la régularisation des occupations se finaliseront par :

- L'établissement d'un contrat d'occupation, conformément au cadre général de gestion des lots économique (cf délibérations susvisées, par exemple bail commercial sur les ateliers), dont la signature sera autorisée par l'autorité compétente selon les attributions définies par le Conseil communautaire (ex : Bureau communautaire pour les occupations de plus de 12 ans).
- La régularisation concomitante des sommes dues ou impayés au titre des 4 dernières années d'occupation, conformément au délai de prescription légal. Le cas échéant, cette régularisation donnera lieu à la signature d'un protocole transactionnel soumis à l'approbation du Bureau ou du Conseil communautaire en fonction du montant.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 16/10/2025.

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

APRÈS EN AVOIR DÉLIBÉRÉ ET À LA MAJORITÉ (PAR 3 ABSTENTION(S), 0 SANS PARTICIPATION, 0 CONTRE) DÉCIDE DE :

- VALIDER le cadre de régularisation des occupations sans titre des lots économiques, selon le champ d'application, les critères ainsi que les modalités susmentionnés.

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