

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 10/12/2025
Reçu en préfecture le 10/12/2025
Publié le
ID : 974-249740101-20251210-2025_154_BC_23-DE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 8 décembre 2025

Nombre de membres en exercice : 16
Nombre de présents : 14
Nombre de représentés : 1
Nombre d'absents : 1

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE HUIT DÉCEMBRE 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 : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2025_154_BC_23
EXTENSION ZAE POINTE DES
CHATEAUX - Prorogation de la
promesse de bail à construction au
profit de la société attributaire de la
parcelle CA 253 (lot n°10)

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mircille MOREL-COIANIZ - Mme Roxanne PAUSE-DAMOUR - Mme Vanessa MIRANVILLE - M. Olivier HOARAU - M. Henry HIPPOLYTE - M. Fayzal AHMED-VALI - M. Philippe LUCAS - M. Daniel PAUSE - M. Christophe DAMBREVILLE

Nombre de votants : 15

ÉTAIT ABSENT(E) :

Mme Huguette BELLO

NOTA :

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
2 décembre 2025

M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

- date d'affichage et de publication de la
liste des délibérations au plus tard le
15/12/2025

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 8 DÉCEMBRE 2025

AFFAIRE N°2025 154 BC 23 : EXTENSION ZAE POINTE DES CHATEAUX - PROROGATION DE LA PROMESSE DE BAIL À CONSTRUCTION AU PROFIT DE LA SOCIÉTÉ ATTRIBUTAIRE DE LA PARCELLE CA 253 (LOT N°10)

Le Président de séance expose :

Contexte

Par délibération n°2022_126_BC_26 du 7 novembre 2022, le Bureau communautaire a validé l'attribution de la parcelle CA 253 d'une surface arpentée de 1 693 m² (lot n°10), située sur l'extension de la ZAE Pointe des Châteaux, ainsi que la conclusion d'un bail à construction au bénéfice de la société ESPRIT CREATIF DU BATIMENT (ECB).

Une promesse de bail à construction d'une durée de 18 mois a été signée le 17 septembre 2024, soumise aux conditions suspensives suivantes :

- L'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours ;
- L'obtention par la société bénéficiaire d'un ou plusieurs prêts, selon les conditions financières convenues à l'acte ;
- L'obtention des autorisations administratives I.C.P.E

Cependant, l'extension de la ZAE de la Pointe des Châteaux a nécessité le dépôt d'un permis d'aménager modificatif, ainsi que la réalisation de travaux de raccordement en basse tension (EDF). Le Territoire de l'Ouest a déposé la déclaration d'achèvement des travaux (DAACT) en mairie de Saint-Leu le 14 août 2024 et a reçu l'attestation de conformité le 29 août 2024. Les travaux de raccordement ont été réalisés par EDF et mis en exploitation au second semestre 2024.

Durant cette période, l'ensemble des permis de construire déposés sur la zone ont fait l'objet de rejets tacites, ce qui a entraîné des retards dans la mise en œuvre des projets.

En conséquence, la société n'a pas été en mesure de déposer son permis de construire ni de finaliser ses démarches de financement dans les délais initialement prévus, justifiant ainsi la nécessité d'un délai supplémentaire. La promesse de bail arrive à échéance le 17 mars 2026.

De plus, l'entreprise fait face à des difficultés financières liées au contexte économique actuel du secteur du bâtiment et des travaux publics, ralentissant la poursuite de son projet.

La société pourra reprendre les démarches financières, techniques et administratives une fois le permis accordé.

Proposition de prorogation de la promesse de bail

Envoyé en préfecture le 10/12/2025

Reçu en préfecture le 10/12/2025

Publié le



ID : 974-249740101-20251210-2025_154_BC_23-DE

Afin de garantir la bonne réalisation du projet, tout en tenant compte de la procédure de redressement en cours et de l'état d'avancement des démarches administratives et financières, il est proposé d'accorder à l'attributaire un délai de 9 mois pour finaliser les procédures administratives engagées et de consolider son plan de financement. L'échéance fixée au 17 mars 2026 pourrait être portée au 17 décembre 2026.

Cette prorogation a pour objectif de maintenir les droits de l'entreprise le temps que sa situation soit stabilisée et de permettre, le cas échéant, la finalisation des démarches administratives et financières nécessaires à la mise en œuvre du projet.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 20/11/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Economie, Tourisme, Culture et Politique de la Ville du 18/11/2025.

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

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

- APPROUVER la signature de l'avenant à la promesse de bail, au bénéfice de la société ESPRIT CREATIF DU BATIMENT (ECB) consistant à proroger sa durée de 9 mois supplémentaires ;

- AUTORISER le Président à signer l'avenant à la promesse de bail ainsi que le bail à construction approuvé par délibération du 7 novembre 2022 (n°2022_126_BC_26) et à signer tout document relatif à cette affaire.

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