

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_158_BC_27-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_158_BC_27
ZAE Pointe des Châteaux - Validation
d'une candidature et conclusion d'un
bail à construction sur la parcelle CA
142 – Commune de Saint-Leu

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

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
2 décembre 2025

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

ÉTAIT ABSENT(E) :

Mme Huguette BELLO

ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :

M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 8 DÉCEMBRE 2025

AFFAIRE N°2025 158 BC 27 : ZAE POINTE DES CHÂTEAUX - VALIDATION D'UNE CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE CA 142 – COMMUNE DE SAINT-LEU

Le Président de séance expose :

Contexte

Dans le cadre de ses compétences relatives à la réalisation de zones d'activités économiques, le Territoire de l'Ouest accompagne le développement économique en commercialisant au profit des entreprises et des organismes qui aident à leur développement, les terrains et locaux nécessaires.

Depuis la loi NOTRe du 7 août 2015 le Territoire de l'Ouest est compétent concernant l'aménagement, l'extension, la gestion et l'entretien des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires.

Dans le cadre de la gestion de la zone d'activités économiques de la Pointe des Châteaux à Saint-Leu, dédiée à l'accueil d'entreprises industrielles, artisanales et tertiaires, une parcelle, acquise par le Territoire de l'Ouest en 2023 a fait l'objet d'une commercialisation dans le cadre de l'appel à projet lancé en mars 2025.

Les parcelles sont commercialisées sous forme de bail à construction d'une durée de 30 ans.

La zone d'activité de la Pointe des Châteaux n'est pas soumise au régime du FEDER.

A l'expiration du bail, toutes les constructions édifiées par le preneur deviendront de plein droit la propriété du Territoire de l'Ouest.

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.

Avis du Comité Technique Territoire de l'Ouest :

Le 02/07/2025 le comité Technique a donné un avis sur le classement des candidats et a proposé de retenir [REDACTED] comme attributaire de la parcelle CA 142 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.

Il est précisé que les membres du Comité Technique ne sont pas en conflit d'intérêts avec les porteurs du projet.

1. Candidature de [REDACTED]

VAKOA DISTIL est une Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle (SASU) créée en 2023.

Elle est représentée par : [REDACTED]

La société est spécialisée dans la production artisanale de gins premium et spiritourisme.

L'entreprise dont le siège est établi sur Saint-Leu, exerce son activité au sein d'un atelier de 100 m² situé sur la commune du Tampon.

Le projet du candidat :

La société souhaite se délocaliser en Z.A. de la Pointe des Châteaux et y développer un nouveau concept autour de 3 pôles d'activités, production artisanale de spiritueux, spiritourisme (visites guidées, ateliers interactifs) et bar/restauration (cocktails et tapas).

Le développement de l'entreprise contribuera également à la création d'emplois.

Description du terrain et du projet de construction :

Suite à l'instruction, il est proposé d'implanter la société sur la parcelle CA 142 d'une superficie de 986 m².

Le projet de construction consiste en la réalisation d'un bâtiment industriel de production.

Emploi :

L'entreprise prévoit le transfert de 2 emplois et la création de 10 emplois supplémentaires en année N+2 et N+3.

2. Conclusion du bail à construction :

Montage contractuel :

Afin de s'assurer de l'avancement efficace du projet et pour obtenir une contrepartie à la mobilisation de ce foncier pendant la durée des démarches liées à la réalisation du bâtiment, il est proposé de recourir à une promesse de bail limitée à une durée de 18 mois, avant la conclusion du bail à construction définitif d'une durée de 30 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 saisie le 24 octobre 2025.

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. A l'inverse, elle sera restituée au bénéficiaire.

- 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 onze mille huit cent trente deux euros (11 832 € HT)

Conditions essentielles du bail à construction :

- Durée du bail : 30 ans ;
- Loyer annuel : 11 832 € HT / 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 ;
 - 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.

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 :

- **VALIDER** l'attribution de la parcelle CA 142 d'une superficie de 986 m², à [REDACTED] pour la réalisation d'un bâtiment industriel de production ;
- **APPROUVER** la conclusion d'un bail à construction avec l'attributaire, d'une durée de 30 ans, pour un montant annuel de loyer de 11 832€, révisable (indice ICC), 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 une échéance annuel ;

- AUTORISER le Président à signer la promesse de bail à construction, ainsi que le bail à construction, dès la levée des 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 la notification de la présente délibération 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