

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATION DU BUREAU COMMUNAUTAIRE**

Séance du 8 décembre 2025

Nombre de membres en exercice : 16 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.**

Nombre de présents : 14

Nombre de représentés : 1

Nombre d'absents : 1

Secrétaire de séance : M. Irchad OMARJEE

OBJET

AFFAIRE N°2025_169_BC_38
ZAE Victorine Taïlou - Exercice du droit de préemption urbain sur délégation de la Commune de Saint-Paul - Parcelle HN 194

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

ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :

M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Mélissa COUSIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Irchad OMARJEE - Mme Laetitia LEBRETON - Mme Mireille 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

ETAIT ABSENT(E) :

Mme Huguette BELLO

ÉTAIENT REPRÉSENTE(E)S :

M. Bruno DOMEN procuration à M. Philippe LUCAS

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 8 DÉCEMBRE 2025

AFFAIRE N°2025 169 BC 38 : ZAE VICTORINE TAÏLOU - EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR DÉLÉGATION DE LA COMMUNE DE SAINT-PAUL - PARCELLE HN 194

Le Président de séance expose :

Éléments de contexte :

Dans le cadre de sa compétence en matière de développement économique, la communauté d'agglomération est gestionnaire de la zone d'activités économiques (ZAE) Victorine Taïlou, située sur la commune de Saint-Paul.

Une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) portant sur la vente de la parcelle HN 194 située au sein de cette zone, été reçue en mairie le 16 septembre 2025.

La Commune a sollicité la Communauté d'agglomération dans le cadre d'une subdélégation du droit de préemption urbain à son profit.

Par décision du 31 octobre 2025, la Commune a délégué l'exercice du droit de préemption urbain à la communauté d'agglomération, à l'occasion de l'aliénation de ce bien.

Principales caractéristiques du bien et de la transaction :

- Propriétaire : [REDACTED]
- Acquéreur déclaré : Non renseigné
- Référence cadastrale : HN 194
- Superficie totale : 3 893 m²
- Prix de vente déclaré : 2 600 000 €
- Description du bien : parcelle bâtie, hangar d'activités

La Communauté d'agglomération envisage de solliciter une demande d'informations complémentaires sur le bien vendu ainsi qu'une visite de celui-ci.

Par ailleurs, le service des Domaines a été saisi afin de procéder à l'évaluation du bien. Cet avis étant obligatoire, la décision de préemption se fera sur la base de celui-ci.

Motifs de la préemption :

La préemption de ce bien est proposée pour les motifs ci-dessous.

Sur le fondement des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain doit être exercé en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations ayant pour objets notamment de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

La pression foncière existant sur le secteur ouest de la Réunion, en particulier dans le domaine de l'activité économique, faisant état d'un réel déficit de fonciers et d'offres économiques, a été traduite dans les documents de planification supra-communaux (SAR, SCOT) dans l'objectif de moderniser, densifier les zones d'activités et limiter la consommation de foncier. Cette problématique a également été mise en évidence dans le cadre du schéma d'aménagement économique (SAE) du TCO, élaboré en juillet 2023. Celui-ci estime à 105 hectares le besoin en foncier économique et immobilier d'entreprises à horizon 2030, soit 13 hectares par an, qui s'exprime sur tous les segments (entrepôts, locaux d'activités et industriels, locaux tertiaires).

En synthèse, ce schéma relève :

- un enjeu de renouvellement et de densification des zones existantes, autant que de développement de zones nouvelles
- un risque de déqualification des espaces existants si l'offre neuve n'est pas maîtrisée
- des typologies de besoin qui confirment la nécessité de développer des zones mixtes
- un enjeu de concentration de l'offre industrielle et logistique autour du Port
- une offre à développer : les parcs d'activités artisanales et les parcs d'affaires
- un enjeu de rééquilibrage territorial

Les réponses pouvant être apportées par la communauté d'agglomération sont de plusieurs ordres :

- la modernisation des ZAE existantes
- une stratégie globale d'intervention foncière pour l'EPCI
- un plan d'actions offensif avec des interventions à court terme, un accompagnement des tendances et une anticipation de l'avenir.

Par ailleurs, l'étude de modernisation des zones d'activités économiques initiée par la communauté d'agglomération en 2018, portant notamment sur la zone de Cambaie, a pour objectif de rationaliser l'offre et permettre une diversification du tissu économique. Ainsi, dans ce cadre, ont été initiées des recherches de foncier et d'immobilier potentiellement mobilisables ou mutables à l'intérieur des zones d'études, en vue d'accueillir des activités économiques ou permettant la recomposition foncière à terme d'ensemble à vocation économique, ou encore l'implantation de nouveaux services aux entreprises.

Au regard des motifs exposés ci-dessus, la préemption du bien susvisé est justifiée par la mise en œuvre du schéma d'aménagement économique pour le développement des zones d'activités.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 27/11/2025.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 12/11/2025.

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

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

- **DÉLÉGUE au Président l'exercice du droit de préemption urbain sur la déclaration d'intention d'aliéner de la parcelle HN 194, d'une contenance cadastrale de 3 893 m², dans la limite de l'évaluation qui sera faite par le service des domaines, éventuellement augmenté des frais annexes ;**

- AUTORISER, le cas échéant, le Président à signer l'acte authentique constatant l'acquisition de la parcelle susvisée au profit de la communauté d'agglomération ;
- AUTORISER le Président à procéder à toute autre formalité nécessaire dans le cadre de 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