


**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 09/06/2026  
Reçu en préfecture le 09/06/2026  
Publié le   
ID : 974-249740101-20260601-2026\_010\_BC\_10-DE

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

Séance du 1 juin 2026

Nombre de membres en exercice : 16  
Nombre de présents : 12  
Nombre de représentés : 4  
Nombre d'absents : 0

**Secrétaire de séance :** M. Irchad OMARJEE

**OBJET**

**AFFAIRE N°2026\_010\_BC\_10**  
**ZAC Environnement secteur**  
**ECOPARC - Validation d'une**  
**candidature et conclusion d'un bail à**  
**construction sur la parcelle BK 175 –**  
**Commune de Le Port**

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

M. Gabriel AUBERT - M. Irchad OMARJEE - Mme Marina PONGERARD SINGAINY - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M. Olivier HOARAU - M. Salim NANA-IBRAHIM - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Henry HIPPOLYTE - M. Freddy BOYER - M. Daniel PAUSE - Mr Erick FONTAINE

Nombre de votants : 16

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

**NOTA :**

Le Président certifie que :

M. Eric RENE procuration à M. Emmanuel SERAPHIN - M. Karim JUHOOR procuration à M. Irchad OMARJEE - Mme Manon VINCELOT procuration à M. Gabriel AUBERT - Mme Huguette BELLO procuration à Mme Mireille MOREL-COIANIZ

- la convocation a été faite le :  
26 mai 2026

- date d'affichage et de publication de la  
liste des délibérations au plus tard le  
08/06/2026

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 1 JUIN 2026**

**AFFAIRE N°2026 010 BC 10 : ZAC ENVIRONNEMENT SECTEUR ECOPARC - VALIDATION D'UNE CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE BK 175 – COMMUNE DE LE PORT**

Le Président de séance expose :

**Contexte**

Dans le cadre d'une convention publique d'aménagement, le GIE Territoire OI réalise l'aménagement de la zone Ecoparc Le Port (ZAC Environnement) sur une surface de 16 hectares. Cet aménagement a fait l'objet de plusieurs tranches.

Le Territoire de l'Ouest s'est porté acquéreur de ces surfaces viabilisées au fur et à mesure de leur livraison.

Les parcelles viabilisées de la ZAC Environnement - secteur Ecoparc Le Port ne sont pas vendues aux attributaires des lots mais louées par le Territoire de l'Ouest aux entreprises, sous forme de bail à construction d'une durée de 30 ans.

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

L'aménagement de cette ZAC doit tenir compte de deux lignes exposées dans les documents de planification du Territoire de l'Ouest et de la Commune de Le Port :

- Le développement durable, donnant priorité aux activités liées à la valorisation, au traitement et à l'élimination des déchets, ou à d'autres éco-activités et services liés.
- La prise en compte d'une logique intercommunale dans le choix des activités qui viendront s'implanter sur le site : leur sélection sera réalisée en continuité et cohérence avec les activités et aménagements existants ou futurs de la ZAC et aussi avec ceux situés de l'autre côté de la rivière des Galets sur la Commune de Saint Paul.

C'est dans ce contexte que la parcelle BK 175 située au sein de la ZAC Environnement a fait l'objet d'un appel à projet, publié le 19 août 2024.

Le comité Technique Territoire de l'Ouest a émis un avis favorable le 11/02/2025 mais a placé la société [REDACTED] en seconde position, entraînant l'attribution de la parcelle à la société [REDACTED], par délibération n° 2025\_039\_BC\_5.

La société [REDACTED] s'étant désistée par courrier du 17 novembre 2025 il est proposé de retirer la délibération susvisée puis de valider l'attribution de la parcelle à la société [REDACTED] qui présente un projet solide et viable.

**1. Candidature de la société BLOC BAIE OI :**

La société [REDACTED], représentée par [REDACTED] responsabilité limitée (SARL). Elle est spécialisée dans la préfabrication d'une gamme de produits en béton bas carbone (appuis de fenêtre, mobilier urbain, panneaux de façade préfabriqués intégrant des solutions d'isolation thermique).

La société prévoit le maintien et le développement de l'activité de la société rachetée [REDACTED] OI, spécialisée dans la préfabrication de produits en béton bas carbone.

### **Description du terrain et du projet de construction :**

Le projet se situe sur la parcelle BK 175 de la zone d'activités économiques Environnement - secteur Ecoparc, d'une superficie de 2 704 m<sup>2</sup>.

Le projet porte sur la construction d'une usine de préfabrication d'une gamme de produits en béton bas carbone, dont le coût est estimé à 1,2 M€.

Les produits fabriqués sont destinés à divers projets de construction, notamment :

- des appuis de fenêtre pour la construction de bâtiments résidentiels, commerciaux et industriels ;
- du mobilier urbain pour les aménagements extérieurs et infrastructures routières ;
- des panneaux de façade préfabriqués intégrant des solutions d'isolation thermique ;
- des éléments structurels à la demande (poutres, poteaux) destinés aux bâtiments à faible impact environnemental.

### **Emploi :**

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, l'entreprise prévoit le transfert de 6 emplois et annonce la **création de 3 emplois** sur la première année de fonctionnement.

## **2. Conclusion du bail à construction :**

### **Montage contractuel :**

Il est proposé de conclure une promesse de bail à construction, avant la conclusion du bail à construction, selon les conditions précisées ci-dessous.

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.

### **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 correspondant au projet susvisé
  - l'obtention par le preneur des financements nécessaires, au besoin par un ou plusieurs prêts.
- Une indemnité d'immobilisation correspondant à une échéance de loyer annuel, versée à la comptabilité du notaire préalablement à la signature de la promesse.

### **Conditions essentielles du bail à construction :**

- Durée du bail : 30 ans non prorogeable, non renouvelable ;
- Loyer annuel : Les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer à 5,00 €/m<sup>2</sup> /an (convention n° SGAR 2012-33086 du 13/02/2013 attribuant une subvention au titre de la mesure 4.13 « Zones

d'activités » du Programme Opérationnel Européen FEDER 2007-2013) de 2704 m<sup>2</sup>, le loyer annuel est de 13 520€ / an, révisable annuellement 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.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 21/05/2026.

.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 12/05/2026.

A reçu un avis favorable en Commission Économie Tourisme Culture du 07/05/2026.

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

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

- **RETIRER la délibération N°2025\_039\_BC\_5 portant sur la précédente attribution de la parcelle BK 175, suite au désistement de l'ancien attributaire, la société [REDACTED] ;**

- **VALIDER l'attribution de ladite parcelle, d'une superficie de 2 704 m<sup>2</sup>, à l'entreprise [REDACTED], pour la réalisation d'une usine de préfabrication d'une gamme de produits en béton**

**bas carbone;**

**- 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 13 520€ 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, puis le bail à construction, une fois les conditions suspensives de la promesse levées, ainsi que tous les actes correspondants;**

**- 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, cette dernière deviendra caduque de plein droit, sans qu'aucune formalité ou constatation supplémentaire ne soit requise ;**

**- DIRE qu'en cas de désistement de l'attributaire ou d'abandon de son projet avant la signature de la promesse de bail, la présente délibération sera réputée caduque de plein droit, ladite caducité lui sera alors notifiée par courrier.**

---

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

# ECOPARC LE PORT – ZAC ENVIRONNEMENT

