


**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 08/07/2026  
Reçu en préfecture le 08/07/2026  
Publié le   
ID : 974-249740101-20260706-2026\_038\_BC\_10-DE

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

Séance du 6 juillet 2026

Nombre de membres en exercice : 16  
Nombre de présents : 15  
Nombre de représentés : 1  
Nombre d'absents : 0

**Secrétaire de séance :** M. Eric RENE

**OBJET**

**AFFAIRE N°2026\_038\_BC\_10**  
**ZAE Pointe des Châteaux - Exercice**  
**du droit de préemption urbain sur**  
**délégation de la Commune de Saint-**  
**Leu - Parcelle CA 263**

**ÉTAIENT PRÉSENT(E)S :**

M. Gabriel AUBERT - M. Irchad OMARJEE - Mme Marina PONGERARD  
SINGAINY - M. Eric RENE - M. Karim JUHOOR - Mme Manon  
VINCELOT - M. Emmanuel SERAPHIN - Mme Denise DELAVANNE - M.  
Salim NANA-IBRAHIM - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Henry  
HIPPOLYTE - M. Freddy BOYER - Mme Huguette BELLO - M. Daniel  
PAUSE - Mr Erick FONTAINE

**Nombre de votants :** 16

**NOTA :**

Le Président certifie que :


- la convocation a été faite le :  
30 juin 2026

- date d'affichage et de publication de la  
liste des délibérations au plus tard le  
13/07/2026

**ÉTAIENT REPRÉSENTÉ(E)S :**

M. Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE

**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 08/07/2026  
Reçu en préfecture le 08/07/2026  
Publié le   
ID : 974-249740101-20260706-2026\_038\_BC\_10-DE

**BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 6 JUILLET 2026**

**AFFAIRE N°2026 038 BC 10 : ZAE POINTE DES CHÂTEAUX - EXERCICE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN SUR DÉLÉGATION DE LA COMMUNE DE SAINT-LEU - PARCELLE CA 263**

**Le Président de séance expose :**

**Éléments de contexte :**

Dans le cadre de sa compétence en matière économique, la communauté d'agglomération est gestionnaire de la zone d'activités économiques (ZAE) Pointe des Châteaux située sur la Commune de Saint-Leu.

La Commune de Saint-Leu a reçu une déclaration d'intention d'aliéner (DIA) le 22 avril 2026 relative à la mise en vente de la parcelle CA 263 située dans la ZAE Pointe des Châteaux par son propriétaire, [REDACTED]

Dans le cadre d'une subdélégation du droit de préemption par la Commune, à l'occasion de cette transaction, par arrêté municipal du 5 juin 2026, le Territoire de l'Ouest envisage d'initier la procédure de demande d'informations complémentaires et de visite du bien, en vue d'un potentiel exercice du droit de préemption.

**Principales caractéristiques du bien et de la transaction :**

- Propriétaire : [REDACTED]
- Acquéreur déclaré : non déclaré
- Référence cadastrale : CA 263
- Superficie : 1 167 m<sup>2</sup>
- Prix de vente déclaré : 500 000 € dont 39 171 € de TVA
- Description du bien : terrain nu

**Motifs de la préemption :**

Sur le fondement des articles L. 210-1 et L. 300-1 du code de l'urbanisme, le droit de préemption urbain doit s'exercer 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, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser, 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) de la communauté d'agglomération, 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 l'EPCI en 2018 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 susvisé pour le développement des zones d'activités.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 18/06/2026.

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

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

**- DÉLÉGUER au Président l'exercice du droit de préemption urbain sur la déclaration d'intention d'aliéner de la parcelle CA 263, d'une contenance cadastrale de 1 167 m<sup>2</sup>, au regard de l'évaluation vénale faite par le Pôle d'Évaluation Domaniale, éventuellement augmenté des frais annexes ;**

**- AUTORISER, le cas échéant, le Président à signer l'acte authentique constatant la vente 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

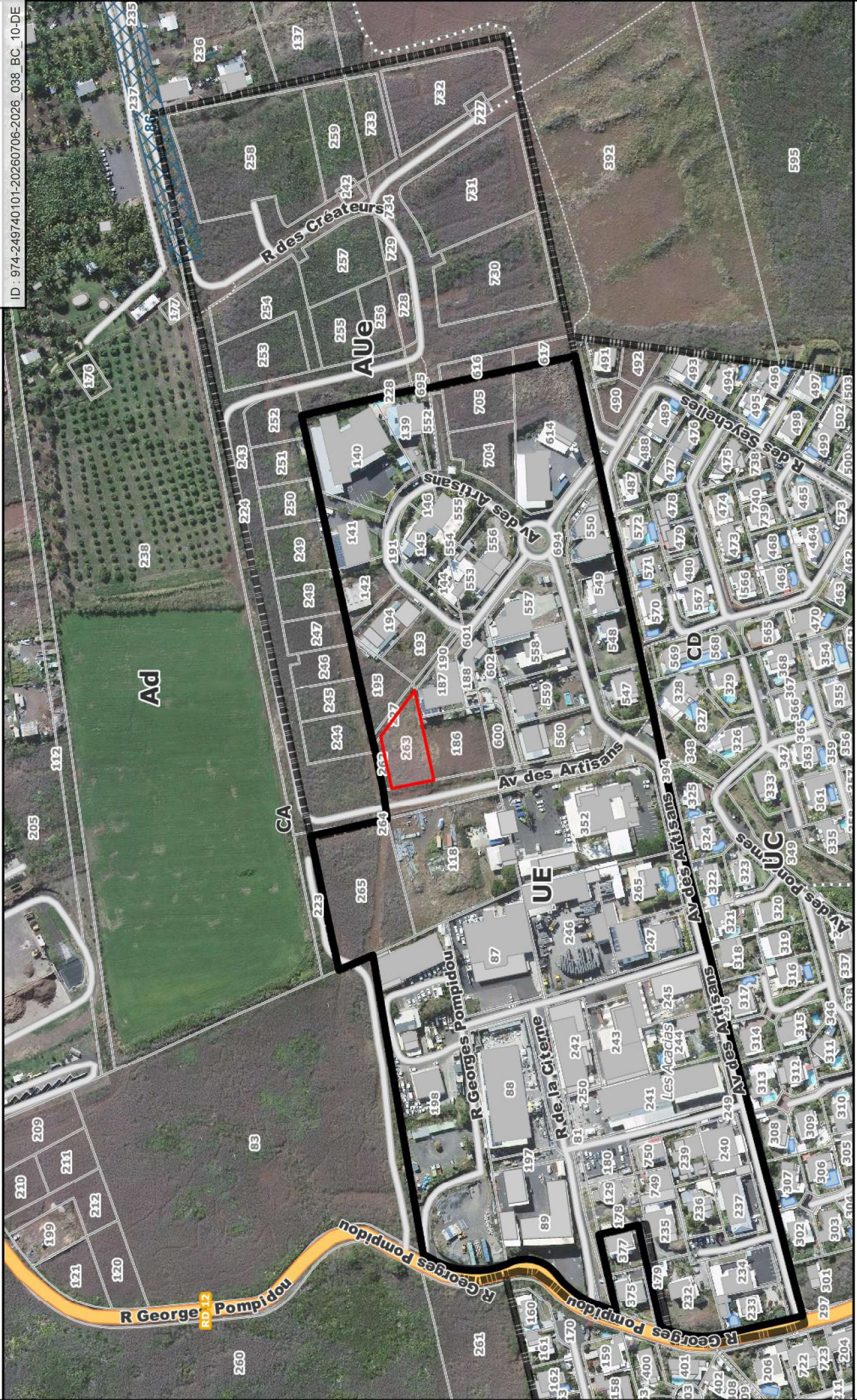
Fait à Le Port, le  
Le Président de séance  
Emmanuel SERAPHIN  
Président

Envoyé en préfecture le 08/07/2026

Reçu en préfecture le 08/07/2026

Publié le

ID : 974-249740101-20260706-2026\_038\_BC\_10-DE



- Données non contractuelles -  
Sources de données éventuelles :  
IGN, DGFIP, Collectivité

