Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261109-2026_092_BC_10-DE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION
TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DÉLIBÉRATIONS DU BUREAU COMMUNAUTAIRE

Séance du 9 novembre 2026

Nombre de membres en exercice : **16**

Nombre de présents : 12
Nombre de représentés : 2
Nombre d'absents : 2

OBJET

AFFAIRE N°2026_092_BC_10
Validation d'une candidature et conclusion d'un bail à construction sur la parcelle BK 135 – ZAC ENVIRONNEMENT - Secteur ECOPARC – Commune de Le Port

Nombre de votants : 14

NOTA :

Le Président certifie que :

- la convocation a été faite le :
3 novembre 2026

- date d'affichage et de publication de la liste des délibérations au plus tard le
16/11/2026

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, LE NEUF NOVEMBRE à 13 h 30, 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 : Mme Manon VINCELOT

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 - Mme Mireille MOREL-COIANIZ - M. Henry HIPPOLYTE - M. Freddy BOYER - M. Daniel PAUSE

ETAIENT ABSENT(E)S :

M. Salim NANA-IBRAHIM - Mr Erick FONTAINE

ETAIENT REPRESENTE(E)S :

M. Olivier HOARAU procuration à M. Henry HIPPOLYTE - Mme Huguette BELLO procuration à M. Emmanuel SERAPHIN

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261109-2026_092_BC_10-DE

DEPARTEMENT DE LA REUNION

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION TERRITOIRE DE LA CÔTE OUEST
SAINT LEU – TROIS BASSINS – SAINT PAUL
LE PORT – LA POSSESSION

BUREAU COMMUNAUTAIRE DU 9 NOVEMBRE 2026

AFFAIRE N°2026_092_BC_10 : VALIDATION D'UNE CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE BK 135 – ZAC ENVIRONNEMENT - SECTEUR ECOPARC – 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 135 située au située au sein de la ZAC Environnement a initialement été attribuée à la [redacted] par délibération n°2024_066_BC_4 du Bureau Communautaire du 11 juillet 2024.

La [redacted], s'étant désistée par courrier du 28 mars 2025, le Bureau Communautaire du 30 juin 2025 a annulé la validation de la candidature de la société par délibération n°2025_072_BC_7. Il est ainsi proposé de valider l'attribution de la parcelle à [redacted] qui présente un projet solide et viable.

1. Candidature [redacted] :

[redacted] est une association Loi 1901 créée en 2015 Association fiscalisée (Éligible au FEDER car considérée comme une entreprise au sens communautaire, c'est-à-dire exerçant une activité économique indépendamment de son statut juridique) et une entreprise adaptée (EA). Elle est spécialisée dans le service de collecte, le démontage, le reconditionnement de palettes bois (fabrication emballages sur mesure) et les prestations de broyage (fabrication de copeaux de bois).

L'association est actuellement basée sur plusieurs sites dont :
-1 site administratif basé à la SEMIR au Port.

-1 site de production comprenant un atelier (700 m²) et une plateforme logistique (800 m²) au centre pénitentiaire du Port, dans le cadre d'un contrat de concession signé en 2016.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261109-2026_092_BC_10-DE

-1 site chez un partenaire pour l'accueil du broyeur et de ses activités (600m²).

L'association prévoit le transfert partiel et le développement de l'activité existante sur le site de la ZAC Environnement secteur Ecoparc.

Description du terrain et du projet de constructions :

Suite à l'instruction, il est proposé d'implanter l'association sur la parcelle BK 135 d'une superficie de 3 134 m².

Le projet porté par [redacted] porte sur l'implantation à l'Ecoparc d'une unité de valorisation et de recyclage de palettes bois, ainsi que sur le développement d'une activité de recyclage de déchets bois et de production de biochar (pyrolyse) pour la fabrication de substrats de culture.

Plus globalement, le projet prévoit la création, sur le site de l'Ecoparc du Port, d'un pôle mutualisé d'activités dédié à l'économie circulaire, intitulé « Pôle bois palettes – 0 déchet / 100 % valorisation », regroupant plusieurs activités complémentaires :

- le démontage de palettes ;
- la fabrication d'emballages en bois sur mesure ;
- le broyage de palettes ;
- la transformation des copeaux de bois en biochar, destiné notamment à la production de substrats pour les cultures hors sol.

Le coût du projet est évalué à 1 480 K€, financé sur fonds publics pour 1 000 K€ (700 K€ FEDER et 300 K€ d'aide de l'État), emprunt (480 K€).

L'association s'inscrit dans une démarche d'insertion sociale, notamment à travers son statut d'Entreprise Adaptée et son agrément ESUS, favorisant l'emploi de personnes en situation de handicap. Elle développe également des actions de réinsertion en partenariat avec le centre de détention du Port, où des personnes détenues sont formées au métier d'opérateur palettes. Elle s'inscrit par ailleurs dans la dynamique de l'expérimentation Territoires zéro chômeur de longue durée, pour laquelle le territoire du Port a été habilité en novembre 2022.

Emploi :
Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, l'association prévoit le transfert de 6 emplois et annonce la création de 3 emplois sur les trois premières années 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 saisie.

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 correspondant au projet susvisé.
- l'obtention par le preneur des financements nécessaires, au besoin par un ou plusieurs prêts.
- l'obtention de l'autorisation ICPE si l'association est soumise cette réglementation.
• une indemnité d'immobilisation correspondant à une échéance de loyer annuel,versée à la comptabilité du notaire préalablement à la signature de la promesse.

Toutefois, si ce délai de dix-huit (18) mois s'avérait insuffisant pour lever l'ensemble des conditions suspensives, un nouveau délai de dix-huit (18) mois pourrait être accordé au bénéficiaire, sur demande expresse et motivée de sa part, afin de lui permettre de finaliser les formalités restantes.

Conditions essentielles du bail à construction :

• Durée du bail : trente (30) ans non proroge-able, non renouvelable ;
• loyer annuel: un loyer annuel de quinze mille six cent soixante-dix (15 670) euros Hors Taxes, révisable annuellement en fonction des variations de l'indice de la construction publié par l'INSEE sera appliqué ;

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261109-2026_092_BC_10-DE

• 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 la viabilité 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.

Avis du Comité Technique Territoire de l'Ouest sur l'opportunité du projet

- Passage en Comité Technique du Territoire de l'Ouest le 11/06/2026, a reçu un avis favorable.

Avis du Comité de suivi FEDER sur l'opportunité du projet

- Dossier envoyé à la Région Réunion le 17/02/2026 et pièces complémentaires transmises le 24/02/2026. Avis reçu le 11/05/2026. Le dossier a reçu un avis favorable de la Région Réunion.

Déclaration d'absence de conflit d'intérêts :

Les membres du Comité Technique ne sont pas en conflit d'intérêts avec les porteurs de projet.

A reçu un avis favorable en Conférence Des Maires du 29/10/2026.

.

A reçu un avis favorable en Commission Affaires Générales du 13/10/2026.

A reçu un avis favorable en Commission Économie Tourisme Culture du 12/10/2026.

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

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

- VALIDER l'attribution de la parcelle BK 135 d'une superficie de 3 134 m², à l'entreprise [redacted] ;

- APPROUVER la conclusion d'un bail à construction avec l'attributaire, d'une durée de 30 ans, pour un loyer révisable (indice ICC) de 15 670€ par an, précédée d'une promesse de bail à construction

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261109-2026_092_BC_10-DE

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 avec la société et tous les actes correspondants en cas de réalisation des conditions suspensives de la promesse de bail ;

- AUTORISER la reconduction de la promesse de bail pour une durée de dix-huit (18) mois supplémentaires en cas de non obtention de l'autorisation et déclaration ICPE dans le délai imparti si l'entreprise est soumise à la réglementation ICPE.

- 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

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261109-2026_092_BC_10-DE

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261109-2026_092_BC_10-DE

ZAC ENVIRONNEMENT SECTEUR ECOPARC – LE PORT

