Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261109-2026_093_BC_11-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_093_BC_11
Validation d'une candidature et conclusion d'un bail à construction sur la parcelle BK 178 – 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_093_BC_11-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 093 BC 11 : VALIDATION D'UNE CANDIDATURE ET CONCLUSION D'UN BAIL À CONSTRUCTION SUR LA PARCELLE BK 178 – 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 178 située au située au sein de la zone ECOPARC dans la ZAC Environnement a été attribuée initialement à la [redacted] par délibération n°2021_106_BC_3 du Bureau communautaire en date du 08 novembre 2021.

[redacted] n'ayant pas versé l'intégralité de l'indemnité d'immobilisation dans le délai de 12 mois suivant la signature de la promesse de bail conformément aux stipulations de celle-ci, un courrier constatant la caducité de la promesse de bail lui a été adressé le 14 octobre 2025, mettant fin à sa candidature.

Ainsi, à la suite d'un nouvel appel à projet publié le 24 octobre 2025, le comité technique du territoire de l'ouest a émis un avis favorable le 11 juin 2026 sur la candidature de [redacted]

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261109-2026_093_BC_11-DE

Il est donc proposé de valider l'attribution de la parcelle BK 178 à [redacted] présente un projet solide et fiable.

1. Candidature de [redacted]:

[redacted], représentée [redacted] est une société à responsabilité limitée (SARL) créée en 2023. Elle est spécialisée dans la récupération de déchets, le tri, le traitement, la valorisation et le recyclage de déchets de toute nature (ménagers, industriels, ferrailles et métaux), dont le verre, en vue de leur transformation en matières premières secondaires.

La société est implantée dans la ZAC Foucherolles à Sainte-Clotilde et exploite à ce jour une plateforme logistique dédiée, en partenariat avec la SCOP Coopérative Ouvrière de la Réunion « COR ».

La société prévoit le développement de l'activité de valorisation du verre 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 le projet de la société sur la parcelle BK 178 d'une superficie de 3 130 m².

Le projet porte sur la réalisation d'une unité industrielle de réemploi, de recyclage et de valorisation du verre (verre creux et verre plat, notamment bouteilles, bocaux, pare-brise, vitres et panneaux photovoltaïques), permettant de fabriquer localement des produits à valeur ajoutée :

- du sable de verre destiné notamment au secteur de la construction, à partir du verre creux ;
- des médias filtrants, destinés notamment aux stations d'épuration (STEP) et aux piscines ;
- des abrasifs industriels, issus du traitement du verre plat.

Le projet intègre également une activité de diagnostic et de réemploi des panneaux photovoltaïques afin de prolonger leur durée de vie avant leur orientation vers le recyclage.

Les sous-produits issus des opérations de démantèlement et de traitement (PVB, métaux, silicium) ont vocation à être valorisés ou orientés vers des filières de recyclage.

Le coût du projet est évalué à 1 561 K€, financé par des aides fiscales et subventions (780,7 K€), un emprunt long terme (580,7 K€) et des fonds propres (200 K€).

Emploi :

Dans le cadre de la mise en œuvre de ce projet, la société prévoit la **création de 13 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.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261109-2026_093_BC_11-DE

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'entreprise 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 prorogeable, non renouvelable ;
- loyer annuel : les subventions FEDER obtenues plafonnent le loyer prévisionnel à 5,00 €/m² de terrain nu /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). Sur la base de la superficie de 3 130m², le loyer annuel est de 15 650 euros Hors Taxes/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 ;

  - 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.

Envoyé en préfecture le 10/11/2026
Reçu en préfecture le 10/11/2026
Publié le
ID : 974-249740101-20261109-2026_093_BC_11-DE

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 avec réserve liée à l'ICPE 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 178 d'une superficie de 3 130 m², à [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 15 650€ 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 avec la société et tous les actes correspondants en cas de réalisation des conditions suspensives de la promesse de bail ;

- 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_093_BC_11-DE

ZAC ENVIRONNEMENT SECTEUR ECOPARC – LE PORT

