

COMMUNAUTE INTERCOMMUNALE REUNION EST
Bras-Panon – Plaine des Palmistes – Saint-André
Saint-Benoît – Sainte-Rose - Salazie

**EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

AFFAIRE 2024_C_207

CESSION DES PARCELLES BD 548 ET BD 547 ZI3 BRAS FUSIL A L'ENTREPRISE SAS ZARLOR

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE SEIZE DÉCEMBRE, le Conseil Communautaire de la Communauté Intercommunale Réunion Est, dûment convoqué, s'est réuni dans la Salle du Conseil Communautaire, la séance a été ouverte sous la présidence de **Monsieur Patrice SELLY**.

Le Président certifie que la convocation initiale du Conseil Communautaire avait été faite, le **10/12/2024**.

Le nombre des membres en exercice est **48**.

Nombre de membres :

Présents	Représentés	Absents	Total des votes
32	10	6	42

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur Patrice SELLY, Monsieur Dominique PANAMBALOM, Monsieur Jeannick ATCHAPA, Monsieur Johnny PAYET, Madame Sidoleine PAPAYA, Monsieur Ridwane ISSA, Madame Isabelle PERMACAONDIN, Madame Monique MARIMOUTOU-TACOUN, Monsieur Georges PARVEDY, Monsieur Patrice BOULEVART, Madame Elodie PRAUD, Madame Sonia ALBUFFY, Monsieur Jean-Marc PEQUIN, Monsieur Laurent RAMASSAMY, Monsieur Jean-Paul CONSTANT, Madame Alexa SOUPOU, Monsieur Jean Yannick RAMIN, Madame Stéphanie POÏNY TOPLAN, Monsieur Laurent PAPAYA, Madame Jimmye COUPOU, Monsieur Jean Stéphane SOUPRAMANIEN, Madame Viviane PAYET BEN HAMIDA, Monsieur Jean Claude FENELON, Monsieur Augustin CAZAL, Monsieur Bruno ROBERT, Madame Sylvie PAYET, Madame Odile DAMOUR, Monsieur Jean Louis VITAL, Madame Valentine SERRANO, Madame Sophie AUDIFAX-LEBON, Monsieur Patrick DALLEAU, Monsieur Bertrand PICARD

ETAIENT ABSENTS :

Madame Sabrina DIJOUX, Madame Primilla CEVAMY, Madame Michèle MARIAYE, Madame Sabrina RAMIN, Monsieur Axel BOUCHER, Monsieur Daniel GONTHIER

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

Monsieur Joé BEDIER donne procuration à Monsieur Jean-Marc PEQUIN, Monsieur Mario MOREAU donne procuration à Monsieur Patrice SELLY, Madame Anne CANAGUY donne procuration à Monsieur Bertrand PICARD, Madame Catherine Anne PAYET donne procuration à Monsieur Georges PARVEDY, Monsieur Gilles NAZE donne procuration à Madame Isabelle PERMACAONDIN, Monsieur Moussa SAÏD donne procuration à Monsieur Laurent PAPAYA, Monsieur Jean Marie VIRAPOULLE donne procuration à Monsieur Jean Claude FENELON, Madame Marie Lise CHANE TO donne procuration à Madame Viviane PAYET BEN HAMIDA, Madame Lorraine MERGY donne procuration à Monsieur Jeannick ATCHAPA, Madame Cindy SOUCANE donne procuration à Monsieur Dominique PANAMBALOM

SECRETAIRE DE SEANCE : **Monsieur Patrice BOULEVART** qui accepte, a été désigné pour remplir les fonctions de Secrétaire de séance.

Que la condition de quorum a été atteinte.

AFFAIRE - 2024_C_207

CESSION DES PARCELLES BD 548 ET BD 547 ZI3 BRAS FUSIL A L'ENTREPRISE SAS ZARLOR

I – CONTEXTE

La Communauté Intercommunale de la Réunion Est (CIREST) a aménagé, à partir de 2009, la Zone d'Activité Économique Intercommunale (ZI 3) de Bras-Fusil. Dans ce cadre, elle est propriétaire des parcelles cadastrées BD 547 et BD 548, d'une superficie totale de 1 548 m².

La société SAS ZARLOR, représentée par M. Fadil Bheeky, est une **entreprise d'insertion** spécialisée dans le secteur du BTP, inscrite au Registre National des Entreprises sous le numéro SIREN 907 494 264 depuis le 24 novembre 2021. Sa principale activité est la réhabilitation de bâtiments et la rénovation dans le secteur du BTP. Une entreprise d'insertion a pour mission d'accompagner des personnes éloignées du marché du travail vers une insertion durable par l'activité professionnelle.

Les détails de la société sont les suivants :

- Forme juridique : SAS (Société par actions simplifiée),
- Siège social : 30 rue des Violettes, 97470 Saint-Benoît, France,
- Activités principales : Réhabilitation et rénovation de bâtiments (Code APE : 4120B),
- Capital social : 1 000 euros.

Dans le cadre de son projet d'implantation, SAS ZARLOR a sollicité la mise à disposition de deux parcelles situées dans la ZI 3 de Bras-Fusil. Compte tenu de la qualité du projet et des perspectives en termes d'insertion professionnelle et de développement économique, il est proposé de conclure un bail à construction, assorti d'une option d'achat.

Ce projet s'inscrit dans le cadre de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS), un secteur qui privilégie l'utilité sociale et le développement durable, tout en contribuant à l'insertion professionnelle des publics éloignés de l'emploi.

II- PRÉSENTATION DU FONCIER

Commune : Saint-Benoît

Parcelles :

- BD 547 - ZI3 de Bras-Fusil - Superficie : 141 m² - Emprise réelle : 142 m²
- BD 548 - ZI3 de Bras-Fusil - Superficie : 1 411 m² - Emprise réelle : 1 406 m²

Total Superficie : 1 552 m²

Total Emprise réelle : 1 548 m²

III- PRÉSENTATION DU PROJET

Type d'acte : Bail à construction avec option d'achat

Projet d'implantation initial :

- Construction prévue : Siège de l'entreprise d'une surface d'environ 800 m²
- Coût estimé de l'opération hors terrain : 350 000 € HT
- Date de consultation de France Domaines : Octobre 2024

A) Objectif du projet :

Le projet présenté par SAS ZARLOR vise à implanter le siège social de l'entreprise sur les parcelles BD 547 et BD 548 de la ZI 3 de Bras-Fusil. L'entreprise a pour vocation de proposer une offre complète dans le secteur de la rénovation et de la réhabilitation de bâtiments, tout en poursuivant ses missions d'accompagnement vers l'emploi pour des personnes éloignées du marché du travail.

En tant qu'entreprise d'insertion, SAS ZARLOR allie développement économique et mission sociale en s'engageant à favoriser l'insertion de publics fragiles, tels que des jeunes en situation de précarité, des demandeurs d'emploi de longue durée, ou des personnes en reconversion professionnelle. Ce projet s'inscrit donc pleinement dans les valeurs de l'Économie Sociale et Solidaire (ESS), visant à créer de l'emploi tout en répondant à des besoins sociétaux majeurs.

B) Description technique du projet :

Le projet d'implantation prévoit la construction du siège social de l'entreprise sur une superficie de 800 m². Cette installation comprendra :

- Des bureaux administratifs pour la gestion des activités ;
- Des locaux destinés à la formation et à l'accompagnement des salariés en insertion ;
- Un espace technique et de stockage pour le matériel nécessaire aux travaux de rénovation.

La construction sera réalisée conformément aux normes environnementales en vigueur, avec une attention particulière à la durabilité et à l'efficacité énergétique des bâtiments, témoignant de l'engagement de SAS ZARLOR dans une démarche de développement durable.

C) Impacts économiques et sociaux :

- Le projet SAS ZARLOR présente plusieurs avantages significatifs pour la commune de Saint-Benoît et le territoire de la CIREST :
- Création d'emplois locaux : SAS ZARLOR prévoit de créer une dizaine d'emplois directs pour les personnes en insertion dans les premières phases de développement. À terme, avec l'extension des activités, le nombre de salariés pourrait augmenter, renforçant ainsi l'impact économique positif du projet.
- Insertion professionnelle : En tant qu'entreprise d'insertion, SAS ZARLOR joue un rôle fondamental dans l'accompagnement de publics en difficulté, leur permettant de se former, d'acquérir des compétences, et de faciliter leur retour à l'emploi durable. Ce projet offrira un cadre d'accompagnement structuré, avec des formations et des stages pratiques.
- Dynamisme local : Le développement de SAS ZARLOR au sein de la ZI 3 de Bras-Fusil contribuera à renforcer le dynamisme économique de la zone. En

s'installant durablement sur le territoire, l'entreprise participera à l'attractivité de la ZI et attirera d'autres entreprises, favorisant ainsi les synergies locales.

- Contribution à la réhabilitation du patrimoine local : Le projet s'inscrit également dans une démarche de rénovation et réhabilitation de bâtiments, ce qui renforcera l'amélioration et la valorisation du patrimoine immobilier de la région, notamment dans des zones nécessitant une remise à niveau.

D) Coût et financement des investissements :

Le coût de l'opération (hors terrain) est estimé à 350 000 euros HT. Ce montant inclut la construction des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement du siège social et des espaces de formation pour les employés en insertion.

Le financement de ce projet sera assuré par l'entreprise SAS ZARLOR, qui bénéficie également d'un soutien institutionnel à travers diverses aides liées à l'insertion et au développement économique local.

IV- ÉLÉMENTS FINANCIERS

La valeur locative des parcelles est estimée à 10,14€/m²/an, sur la base de l'évaluation réalisée par France Domaines en date du 08/11/2024.

Conformément à l'avis de France Domaines, il est proposé d'appliquer une valeur locative annuelle de 15 735,00 €/m², soit 1311,25€/mois €/mois (hors taxes et charges).

Montant du loyer : Le montant total du loyer sera décomposé en deux parties :

- Loyer de base : montant correspondant à la valeur locative pure du terrain.
- Surloyer : montant supplémentaire applicable conformément aux dispositions des baux à construction avec option d'achat, reflétant la possibilité pour le locataire d'acquérir le terrain à l'issue du bail.

Le montant exact du surloyer sera fixé en tenant compte de l'évaluation des services compétents, et il sera intégré dans le montant total du loyer annuel à verser.

- **VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,
- **VU** l'instruction budgétaire pour l'exercice 2024,
- **VU** les statuts de la communauté d'agglomération,
- **VU** l'avis de France domaines du 08/11/2024,
- **VU** l'avis de la Commission développement économique du 25 octobre 2024

Considérant que,

- Les compétences de la communauté d'agglomération en matière de développement économique ;
- Le domaine d'activité couvert par le projet présenté,
- L'intérêt public du projet, qui vise à favoriser l'insertion professionnelle de personnes éloignées du marché du travail ;
- L'impact positif attendu sur le dynamisme économique de la commune de Saint-Benoît par l'implantation de nouvelles activités dans la Zone d'Activité Intercommunale ;

- La volonté de la CIREST de soutenir des entreprises engagées dans des démarches d'insertion sociale, tout en contribuant à la réhabilitation et à l'aménagement du territoire ;
- Les engagements pris par la SAS ZARLOR en matière de respect des normes de développement durable et de réhabilitation des bâtiments ;
- Le soutien apporté par les services de l'État et les acteurs locaux au projet de la SAS ZARLOR, en tant qu'entreprise d'insertion, pour son rôle clé dans l'accompagnement des publics fragilisés vers une insertion durable.

Le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, avec 42 « Pour »,

- **D'APPROUVER** la location avec option d'achat des parcelles BD 547 et BD 548, au prix de 10,14€/m²/an, composé comme ci-après :
Loyer : 9,00€ HT
Sur-loyer : 1,14€ HT
- **D'AUTORISER** la signature du bail à construction avec option d'achat d'un montant de 10,14€/m²/an, composé comme ci-après :
Loyer : 9,00€ HT
Sur-loyer : 1,14€ HT
- **D'AUTORISER** le Président ou son représentant à signer tout document relatif à cette décision et à prendre les mesures nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Saint Benoît,

Le ou la secrétaire de séance
Monsieur Patrice BOULEVART

**Pour extrait conforme ,
Le président de la CIREST**

Patrice SELLY