

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 2025_C_190

ATTRIBUTION HORS AMI D'UNE PARCELLE DE 9053 M² À L'ENTREPRISE ROBERT CENTRE DE RECYCLAGE SUR LA ZAE DE PANIANDY – SIGNATURE D'UN BAIL À CONSTRUCTION

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE ONZE 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 **05/12/2025**.

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

Nombre de membres :

Présents	Représentés	Absents	Total des votes
30	7	11	37

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur Patrice SELLY, 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, Monsieur Mario MOREAU, Madame Sonia ALBUFFY, Madame Anne CANAGUY, Monsieur Jean-Marc PEQUIN, Monsieur Jean-Paul CONSTANT, Madame Alexa SOUPOU, Monsieur Laurent PAPAYA, Monsieur Jean Marie VIRAPOULLE, Madame Marie Lise CHANE TO, 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, Monsieur Axel BOUCHER, Monsieur Patrick DALLEAU, Monsieur Bertrand PICARD

ETAIENT ABSENTS :

Monsieur Dominique PANAMBALOM, Monsieur Joé BEDIER, Madame Sabrina DIJOUX, Monsieur Laurent RAMASSAMY, Madame Primilla CEVAMY, Madame Jimmye COUPOU, Monsieur Jean Stéphane SOUPRAMANIEN, Madame Michèle MARIAYE, Madame Sabrina RAMIN, Monsieur Daniel GONTHIER, Madame Cindy SOUCANE

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

Monsieur Jean Yannick RAMIN donne procuration à Madame Alexa SOUPOU, Madame Stéphanie POÏNY TOPLAN donne procuration à Monsieur Jean-Paul CONSTANT, 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, Madame Sophie AUDIFAX-LEBON donne procuration à Monsieur Jean Louis VITAL, Madame Lorraine MERGY donne procuration à Monsieur Jeannick ATCHAPA

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 - 2025_C_190

ATTRIBUTION HORS AMI D'UNE PARCELLE DE 9053 M² À L'ENTREPRISE ROBERT CENTRE DE RECYCLAGE SUR LA ZAE DE PANIANDY – SIGNATURE D'UN BAIL À CONSTRUCTION

I – CONTEXTE

Dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie de développement économique communautaire et de la commercialisation de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de Paniandy à Bras-Panon, la CIREST a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour l'attribution des lots à vocation productive, artisanale et industrielle.

Parallèlement à cette démarche, l'entreprise **ENTREPRISE ROBERT CENTRE DE RECYCLAGE**, entreprise individuelle, est implantée sur le site de Paniandy depuis 2019, dans le cadre d'une convention d'occupation précaire. Elle y exploite une plateforme de recyclage de déchets inertes issus principalement du secteur du bâtiment et des travaux publics (BTP).

Depuis 2021, cette entreprise est attributaire d'un marché passé avec le SYDNE pour le traitement des déchets inertes collectés de manière séparative sur le territoire du syndicat. À ce titre, elle assure le recyclage de l'ensemble des bennes de gravats provenant des déchetteries de la CIREST et de la CINOR.

La mise à bail de la parcelle actuellement occupée par l'entreprise s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de l'extension de la ZAE de Paniandy. Elle vise à :

- régulariser l'occupation du foncier par l'entreprise ;
- pérenniser une activité stratégique pour la filière de gestion des déchets inertes à l'échelle du territoire.

Compte tenu du caractère régularisateur de la démarche, la CIREST propose que l'instruction de ce dossier soit menée **hors procédure AMI**, afin de permettre une sécurisation rapide de l'activité sur un foncier adapté.

II- PRÉSENTATION & ANALYSE DU PROJET

L'ENTREPRISE ROBERT CENTRE DE RECYCLAGE est implantée sur la parcelle concernée depuis 2019, dans le cadre d'une convention d'occupation précaire, pour l'exploitation d'une activité de recyclage de déchets inertes issus du secteur BTP.

Depuis 2021, dans le cadre du marché conclu avec le SYDNE, l'entreprise assure le traitement des déchets inertes collectés de manière séparative sur le territoire du syndicat et recycle l'ensemble des bennes de gravats provenant des déchetteries de la CIREST et de la CINOR.

L'installation est classée **ICPE** (Installation Classée pour la Protection de l'Environnement) sous le régime de la déclaration. La présence de ce centre de recyclage dans l'Est de l'île permet :

- d'offrir aux professionnels du BTP une solution de proximité pour l'évacuation de leurs déchets inertes ;
- de contribuer à la lutte contre les dépôts sauvages et les décharges illégales sur le territoire.

La pérennisation de l'implantation de l'entreprise sur la ZAE de Paniandy, via la conclusion d'un bail, doit permettre à l'exploitant d'engager des investissements pour l'amélioration de ses locaux et le développement de sa structure.

L'analyse de la capacité d'autofinancement annuelle (CAF) de l'entreprise, ainsi que de sa marge actuelle, fait apparaître des éléments favorables, permettant d'envisager la viabilité et la pérennité de l'activité sur le moyen et long terme.

Famille de dépenses	Description	Montant estimatif (€)	Observations
Foncier	Bail à construction (aucun coût d'acquisition directe)	0 €	
Immobilier (VRD + Bâtiments)	Construction atelier + aménagements extérieurs, réseaux	0 €	
Équipements de production	Matériel, machines, chambres froides, outils de découpe	0 €	
Total estimatif du projet	≈ 0 €		

Dans le cadre de la convention actuelle, 1 565 818.78 euros ont déjà été investis sur le site

Plan de financement

Source de financement	Montant (€)	Part (%)	Observations / état d'avancement
Apports en compte courant d'associé	0,00 €		
Emprunt bancaire	0,00 €		
Subventions publiques	0,00 €		
Avances remboursables / aides à l'investissement	0,00 €		
Autres (fonds propres, autofinancement, obligations, etc.)	0,00 €		
Total financement prévisionnel	0,00 €	100 %	

III- PROPOSITION

Considérant les résultats de l'analyse économique, financière et technique conduite par les services, il est proposé d'émettre un avis favorable à la conclusion d'un bail à construction de 20 ans au bénéfice de « L'ENTREPRISE ROBERT CENTRE DE RECYCLAGE », sur une parcelle de 9 053 m² correspondant au lot A5 de la ZAE de Paniandy.

Cette solution contractuelle présente plusieurs avantages majeurs :

- elle **préserve la maîtrise foncière** du domaine privé communautaire tout en générant une recette locative récurrente (redevance annuelle de 9 € HT/m²/an) ;
- elle garantit, en cas de défaillance du preneur, la **réversibilité du foncier et des constructions** au bénéfice de la collectivité ;
- elle s'inscrit dans la politique communautaire de **sobriété foncière et de rationalisation du domaine économique**, conformément aux engagements pris dans le cadre du PA de Paniandy et de la labellisation GIEP.

IV- CONDITIONS SUSPENSIVES, OBLIGATIONS CONTRACTUELLES ET ENGAGEMENTS DU PRENEUR

La signature du bail à construction sera consentie pour une durée de 20 ans, sous réserve des conditions suspensives et obligations contractuelles ci-après, qui figureront intégralement dans l'acte notarié.

1) Conditions suspensives stipulées aux termes de la promesse unilatérale de bail à construction d'une durée maximale de 12 mois :

Condition suspensive :

- **Engagement de construction d'amélioration** par l'ENTREPRISE ROBERT CENTRE DE RECYCLAGE, à ses frais exclusifs, sans modification substantielle du projet sans accord écrit préalable de la CIREST.

2) Conditions essentielles et déterminantes :

Obligations contractuelles du preneur

- D'assurer le **bon entretien du bâti et des espaces non bâtis** pendant toute la durée du bail ;
- De **maintenir les assurances obligatoires** couvrant les risques liés à la construction et à l'exploitation ;
- De **respecter le règlement de la ZAE**, notamment les prescriptions relatives à la **Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP)**, à la gestion des eaux usées, à la **préservation de la biodiversité** et aux suivis environnementaux ;
- D'accepter que la **CIREST puisse modifier unilatéralement le règlement de zone**, notamment pour intégrer les évolutions réglementaires, techniques ou environnementales liées à la gestion durable du site. Ces modifications s'imposeront de plein droit au preneur, sans indemnité.
- De remise en l'état du site à la fin du bail à construction.

3) Sanctions et garanties

La CIREST se réserve la possibilité de résilier après un courrier de mise en demeure resté sans réponse après 3 mois à dater de la notification (signature électronique) le bail ou d'engager toute action appropriée en cas de :

- non-respect des délais contractuels d'exécution ;
- non-paiement des redevances prévues au bail ;
- non-réalisation ou abandon du projet ;
- non-respect du permis de construire ou du règlement de zone ;
- absence d'assurance, d'entretien ou de respect des obligations environnementales.

Une clause résolutoire expresse sera intégrée à l'acte notarié à ces effets.

4) Pacte de préférence

La CIREST bénéficiera d'un pacte de préférence en cas de transfert, cession ou sous-location des droits réels détenus dans le cadre du présent bail, valable pendant toute la durée du bail à construction.

Ce pacte garantira la priorité de la collectivité pour toute reprise, reconfiguration ou réaffectation du site en cas de changement d'exploitation ou de cessation d'activité.

À l'issue du bail à construction, et sous réserve de la bonne exécution des obligations contractuelles du preneur, l'ENTREPRISE ROBERT CENTRE DE RECYCLAGE bénéficiera, par priorité, d'un droit préférentiel pour la conclusion d'un nouveau contrat portant sur le même bien, que la CIREST décide :

- soit de proposer une nouvelle location (bail simple ou nouveau BAC),
- soit d'envisager une cession du terrain et des constructions.

Ce droit préférentiel ne constitue pas un droit automatique de renouvellement, mais engage la collectivité à consulter en priorité le preneur sortant avant toute décision d'attribution ou de transfert du bien.

- **VU** le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.5211-9, L.5214-16 et suivants relatifs aux compétences économiques des EPCI à fiscalité propre,
- **VU** le Code Général de la Propriété des Personnes Publiques, et notamment ses articles L.2221-1 et suivants, relatifs à la gestion du domaine privé des collectivités territoriales,
- **VU** le Code de l'Urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif à la réalisation d'opérations d'aménagement d'intérêt général
- **VU** le permis d'aménager n° PA 974402 25 D0001 autorisant le développement de la Zone d'Activités Économiques de Paniandy à Bras-Panon,
- **VU** le règlement de la ZAE de Paniandy, intégrant les prescriptions relatives à la Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (GIEP), à la gestion des eaux usées et à la préservation de la biodiversité,
- **VU** les statuts de la communauté d'agglomération,

Considérant,

- la volonté de la CIREST de soutenir la pérennité des entreprises locales et de favoriser le maintien de l'emploi sur son territoire ;
- la nécessité de régulariser l'occupation du terrain par un bail à construction ;
- la compatibilité de son activité de recyclage et valorisation avec la vocation de la ZAE de Paniandy ;
- la pertinence du positionnement du projet sur une parcelle, lot A5, garantissant une insertion cohérente dans le plan d'aménagement et une optimisation des réseaux existants ;

- le choix du bail à construction de 20 ans, solution adaptée pour préserver la maîtrise foncière communautaire tout en permettant à l'entreprise d'investir dans la durée ;
- la solidité financière du porteur de projet attestée par les analyses économiques et le rapport Infolegale ;
- la cohérence du projet avec les orientations communautaires en matière de sobriété foncière, de valorisation du domaine économique et de transition agroalimentaire ;
- les conditions suspensives et obligations contractuelles définies par la CIREST garantissant la bonne exécution du projet ;
- l'avis favorable des services, suite à l'instruction technique, à la conclusion d'un bail à construction de 20 ans sur une surface de 10 000 m² sur le lot A5.

Le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, avec 37 « Pour »,

- **APPROUVER** le principe d'attribution hors Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) d'une parcelle d'environ 10 000 m² du lot A5 du permis d'aménager n° PA 974402 25 D0001, au profit de l'ENTREPRISE ROBERT CENTRE DE RECYCLAGE, dans le cadre de son activité de plateforme de recyclage de déchets inertes ;
- **VALIDER** la conclusion d'un bail à construction d'une durée de vingt (20) ans entre la CIREST et l'ENTREPRISE ROBERT CENTRE DE RECYCLAGE, portant sur la parcelle précitée, au tarif de 9€ HT/m²/an, conformément aux conditions financières en vigueur pour le domaine économique communautaire ;
- **INTÉGRER** dans l'acte notarié les conditions suspensives, obligations contractuelles, délais d'exécution, sanctions et garanties mentionnées au rapport de présentation ci-dessus ;
- **INSCRIRE** un pacte de préférence au bénéfice de la CIREST pour toute cession, transfert ou sous-location des droits réels issus du bail, valable pendant toute sa durée ;
- **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