

**RAPPORT N° 2023/5-24
au conseil de la Communauté
en séance du jeudi 2 novembre 2023**

OBJET

PARC TECHNOLOGIQUE TECHNOR – AUTORISATION DE CESSIION DE LA PARCELLE BP 778 PAR LE CONCESSIONNAIRE SODIAC A LA SOCIETE DESIGN SYSTEM ET AU GROUPE EXODATA, ENSEMBLE ASSOCIES – APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN PARTICULIER

ORIENTATION 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL/AXE 3 – MENER UNE POLITIQUE AMBITIEUSE EN FAVEUR DE L'EMPLOI/ENGAGEMENT 7 – DEVELOPPER LES PARTENARIATS AVEC LES ACTEURS ECONOMIQUES AUTOUR DE L'INVESTISSEMENT, DU FONCIER ET DE L'AMENAGEMENT DE ZONES ECONOMIQUES, DE L'INNOVATION, DE L'EMPLOI

Par courrier en date du 19 juin 2023, la société DESIGN SYSTEM et le groupe EXODATA, se sont associés pour manifester leur intérêt pour l'acquisition de la parcelle cadastrée BP 778 située dans la ZAC TECHNOR. Installés de longue date dans le Parc Technor, ces deux structures souhaitent s'y implanter plus durablement afin de réaliser le plan de développement, en devenant propriétaires de leurs locaux.

Ces deux entreprises ont été agréées préalablement à leur première installation dans la Technopole, en vue d'exercer les activités suivantes :

- société DESIGN SYSTEM – Entreprise agréée et installée sur le parc : métiers de la communication, pôles design graphique, 3D, design architectural pôle web, event, digital media ;
- groupe EXODATA – Entreprise agréée et installée sur le parc : domaines de l'hébergement de données (Cloud), de la cyber sécurité, et des activités de conseils et intégration de solutions informatiques.

Parallèlement, en tant que concessionnaire de la CINOR pour l'aménagement du parc TECHNOR, la SODIAC est propriétaire de la parcelle cadastrée BP 778.

Des échanges avec les acteurs du projet ont permis de clarifier les modalités de leur projet d'acquisition sur le Parc TECHNOR et de retenir un terrain disponible correspondant à leurs besoins.

Le projet ainsi que les surfaces de plancher à développer seront affinés au cours des études à établir par la société DESIGN SYSTEM et le groupe EXODATA, ensemble associés, en coordination et complémentarité avec les programmes déjà validés sur le parc.

Modalités de la réservation :

La CINOR et son concessionnaire la SODIAC :

- approuvent le principe d'implantation sur la parcelle cadastrée BP 778 des activités de la société DESIGN SYSTEM et du groupe EXODATA déjà présentes dans la Technopole ;
- rappellent que toute nouvelle activité devra faire l'objet d'une demande d'agrément spécifique.

La société DESIGN SYTEM et le groupe EXODATA, ensemble associés, s'engagent à affiner / préciser l'esquisse de leur projet et notamment :

- l'esquisse architecturale prenant en compte les contraintes du Plan local d'urbanisme de la Commune de Saint-Denis et des prescriptions de la ZAC, notamment en ce qui concerne les accès sur les voies publiques ;
- le plan de financement prévisionnel ;
- le plan d'affectation prévisionnel des locaux ;
- le calendrier prévisionnel de réalisation (études, procédures, financement, travaux par phases),
- la note technique décrivant les besoins / projets précis en matière de VRD (plan VRD/plan masse superposé sur fond projet transmis par la SODIAC et illustrant les modalités précises de raccordement)

La signature de la promesse de vente avec paiement d'un dépôt de garantie de 10% du montant TTC de la cession devra se faire avant le **31 décembre 2023**.

A défaut de respecter l'un ou l'autre des engagements prévus ci-dessus ou en cas de désaccord sur le projet présenté, la parcelle BP 778 sera remise dans le circuit de commercialisation par la SODIAC, sans indemnité ni frais, ni dédommagement de part et d'autre.

Modalités de la cession :

Le présent rapport concerne la cession par la SODIAC, aménageur de la ZAC TECHNOR, à la société DESIGN SYSTEM et au groupe EXODATA, ensemble associés, de la parcelle cadastrée BP 778, d'une contenance cadastrale de 3.727 m², nécessaire au projet de construction de bureaux et ateliers.

Les prescriptions architecturales afférentes à l'entité foncière sont détaillées dans le document annexé aux présentes (Cahier des Prescriptions Architecturales Paysagères et Environnementales).

Il est proposé une cession de ce terrain au tarif du secteur libre Uad, calculé suivant la grille de prix approuvée par délibération du 20 juin 2019 (approbation du CRAC 2018 et mise à jour de la grille de prix de cession) et la formule suivante :

Formule Prix TTC pour secteur Libre Uad :		270 € TTC/m ² de terrain + 100 € TTC/m ² de SP si SP > à COS 1
PRIX TTC / m ² de terrain :	270,00	(A)
PRIX TTC / m ² de SP supérieure à COS 1 :	100,00	(B)
Contenance cadastrale du terrain (m ²) :	3 727	(C)
COS 1 (= à contenance du terrain) :	3 727	(D)
SP Min autorisée (et/ou à mettre à jour avec SP déf.)	5 000	(E)
Surface Plancher (SP) supérieure à COS 1 (m ²) :	1 273	
PRIX VENTE TTC =	(A x C) + [(E-D) x B]	
PRIX VENTE TTC =	1 133 590,00	
PRIX VENTE TTC / m ² de terrain =	304,156	

Il est appliqué un tarif de 100 € TTC/m² de surface de plancher supérieur au COS 1. Pour une surface plancher de 5 000 m², le prix au m² du terrain est de 304,156 €.

Par conséquent, je vous prie de bien vouloir :

- Autoriser le concessionnaire de la ZAC du parc technologique de La Réunion, la SODIAC, à procéder à la vente sous conditions suspensives de la parcelle cadastrée BP 778 dans les conditions suivantes :
 - o Acquéreur : société DESIGN SYSTEM et groupe EXODATA, ensemble associés, ou toute autre entité substituée (pour le même projet)
 - o Surface à céder : 3 727 m² (contenance cadastrale)
 - o Cession du terrain pour un montant de 1 133 590,00 € TTC, calculé suivant la grille de prix approuvée par délibération du 20 juin 2019 (approbation du CRAC 2018 et mise à jour de la grille de prix de cession)
 - o Le prix de cession définitif variera, selon la formule de calcul, en fonction de la Surface de Plancher définitive du Projet qui sera validé en Comité de Suivi Architectural, si celle-ci est supérieure à la SP minimum autorisée
 - o Cession soumise à TVA immobilière/TVA sur marge (construction dans un délai maximal de 5 ans)
 - o Surface plancher minimale autorisée de 5 000 m²
 - o Vente sous conditions suspensives :
 - De la présentation de l'esquisse architecturale du projet avant le 31 décembre 2023, sanctionné par une clause de caducité de la vente sous conditions suspensives en cas de non-respect,
 - Du versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 10% du prix de vente TTC avant le 31 décembre 2023, sanctionné par une clause de caducité de la vente sous conditions suspensives en cas de non-respect,
 - D'obtention de la validation du projet architectural en Comité de Suivi Architectural (CSA),
 - D'obtention des autorisations de construire purgées des délais de recours concernant le projet tel que validé par l'architecte conseil de la ZAC,
 - D'obtention des crédits bancaires nécessaires au financement du projet.
- Approuver le Cahier des Charges de Cession de Terrains particulier annexé au présent rapport relatif à la nouvelle entité foncière destinée à recevoir le projet du groupe DESIGN SYSTEM et du groupe EXODATA (construction de bureaux et d'ateliers pour accueillir leurs activités existantes) ou toute autre entité substituée.

- Approuver le Cahier des Prescriptions Architecturales Paysagères et Environnementales ci-annexé
- Autoriser le Président à signer l'ensemble des documents y afférant

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

Le Président
Maurice GIRONCEL

**DELIBERATION N°2023/5-24
du Conseil de la Communauté
en séance du 2 novembre 2023**

OBJET

PARC TECHNOLOGIQUE TECHNOR – AUTORISATION DE CESSIION DE LA PARCELLE BP 778 PAR LE CONCESSIONNAIRE SODIAC A LA SOCIETE DESIGN SYSTEM ET AU GROUPE EXODATA, ENSEMBLE ASSOCIES – APPROBATION DU CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN PARTICULIER

ORIENTATION 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE INTERCOMMUNAL/AXE 3 – MENER UNE POLITIQUE AMBITIEUSE EN FAVEUR DE L'EMPLOI/ENGAGEMENT 7 – DEVELOPPER LES PARTENARIATS AVEC LES ACTEURS ECONOMIQUES AUTOUR DE L'INVESTISSEMENT, DU FONCIER ET DE L'AMENAGEMENT DE ZONES ECONOMIQUES, DE L'INNOVATION, DE L'EMPLOI

LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes C.I.N.O.R. ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Sur l'avis des Commissions ;

Sur le RAPPORT n° 2023/5-24 du Président ;

APRES EN AVOIR DELIBERE,

ARTICLE 1

Autorise le concessionnaire de la ZAC du parc technologique de La Réunion, la SODIAC, à procéder à la vente sous conditions suspensives de la parcelle cadastrée BP 778 dans les conditions suivantes :

- Acquéreur : société DESIGN SYSTEM et groupe EXODATA, ensemble associés, ou toute autre entité substituée (pour le même projet)
- Surface à céder : 3 727 m² (contenance cadastrale)
- Cession du terrain pour un montant de 1 133 590,00 € TTC, calculé suivant la grille de prix approuvée par délibération du 20 juin 2019 (approbation du CRAC 2018 et mise à jour de la grille de prix de cession)
- Le prix de cession définitif variera, selon la formule de calcul, en fonction de la Surface de Plancher définitive du Projet qui sera validé en Comité de Suivi Architectural, si celle-ci est supérieure à la SP minimum autorisée
- Cession soumise à TVA immobilière/TVA sur marge (construction dans un délai maximal de 5 ans)
- Surface plancher minimale autorisée de 5 000 m²
- Vente sous conditions suspensives :
 - o De la présentation de l'esquisse architecturale du projet avant le 31 décembre 2023, sanctionné par une clause de caducité de la vente sous conditions suspensives en cas de non-respect,
 - o Du versement d'un dépôt de garantie d'un montant de 10% du prix de vente TTC avant le 31 décembre 2023, sanctionné par une clause de caducité de la vente sous conditions suspensives en cas de non-respect,
 - o D'obtention de la validation du projet architectural en Comité de Suivi Architectural (CSA),
 - o D'obtention des autorisations de construire purgées des délais de recours concernant le projet tel que validé par l'architecte conseil de la ZAC,
 - o D'obtention des crédits bancaires nécessaires au financement du projet.

ARTICLE 2

Approuve le Cahier des Charges de Cession de Terrains particulier annexé au présent rapport relatif à la nouvelle entité foncière destinée à recevoir le projet de la société DESIGN SYSTEM et du groupe EXODATA, ensemble associés, (construction de bureaux et d'ateliers pour accueillir leurs activités existantes) ou toute autre entité substituée.

ARTICLE 3

Approuve le Cahier des Prescriptions Architecturales Paysagères et Environnementales ci-annexé

ARTICLE 4

Autorise le Président à signer l'ensemble des documents y afférents.

Nombre de votants : 46 (dont 8 procurations) Suffrages exprimés : 46 Vote pour : 46 Vote contre : 00 Abstention : 00
--

Pour extrait certifié conforme
Fait à Sainte Clotilde

**Le Président,
Maurice GIRONCEL**