

**RAPPORT N° 2023/5-23
au conseil de la Communauté
en séance du jeudi 2 novembre 2023**

OBJET

**PARC TECHNOLOGIQUE TECHNOR – AUTORISATION DE CESSION DES PARCELLES BP 960 ET BP 602
PAR LE CONCESSIONNAIRE SODIAC A LA SOCIETE SAS SIVA INDUSTRIE – APPROBATION DU
CAHIER DES CHARGES DE CESSION 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**

La CINOR a validé le 19 septembre 2023 la demande d'agrément, formulée par la SAS SIVA INDUSTRIE, pour un projet d'acquisition des parcelles cadastrées BP 960 et BP 602, en vue d'exercer une activité visant au développement et à l'exploitation de solutions innovantes de valorisation agricole, plus particulièrement :

- le traitement phytosanitaire post-récolte des fruits locaux
- et la transformation agroalimentaire des fruits issus des écarts de tri.

Parallèlement, en tant que concessionnaire de la CINOR pour l'aménagement du parc TECHNOR, la SODIAC est propriétaire des parcelles cadastrées BP 960 et BP 602, situées en secteur aidé.

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 aux besoins de la SAS SIVA INDUSTRIE.

Le projet ainsi que les surfaces de plancher à développer seront affinés au cours des études à établir par la SAS SIVA INDUSTRIE 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'installation des activités de la SAS SIVA INDUSTRIE sur les parcelles cadastrées BP 960 et BP 602 pour le développement et l'exploitation de solutions innovantes de valorisation agricole.

La SAS SIVA INDUSTRIE s'engage à affiner / préciser l'esquisse de son 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, les parcelles cadastrées BP 960 et BP 602 seront remises 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 du Parc TECHNOR, à la SAS SIVA INDUSTRIE des parcelles cadastrées BP 960 et BP 602 d'une contenance cadastrale totale de 4.522 m² nécessaires à l'opération de construction d'ateliers et de bureaux.

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

Accusé de réception en préfecture
74-249740119-20231102-CC2023-5-23-1-DE
Date de télétransmission : 20/11/2023
Date de réception préfecture : 20/11/2023

Il est proposé une cession de ce terrain au tarif du secteur aidé Uac, soit 53 € TTC/m² :

Montant HT : 223 544,00 €

Montant TVA sur marge : 16 122,00 €

Montant TTC : 53 € TTC/m² * 4.522 m² = 239 666,00 €

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 des parcelles cadastrées BP 960 et BP 602 dans les conditions suivantes :
 - o Acquéreur : SAS SIVA INDUSTRIE ou toute autre entité substituée (pour le même projet)
 - o Surface à céder : 4 522 m² (contenance cadastrale)
 - o Cession du terrain pour un montant de 239 666,00 € TTC, calculé suivant la grille de prix approuvée par délibération du 20 juin 2019 (approbation du CRAC 2018)
 - o Cession soumise à TVA immobilière/TVA sur marge (construction dans un délai maximal de 5 ans)
 - o Surface plancher minimale autorisée de 2 500 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,
 - 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 de la société SAS SIVA INDUSTRIE (construction d'ateliers et locaux pour son projet de développement et d'exploitation de solutions innovantes de valorisation agricole) 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°2023/5-23
du Conseil de la Communauté
en séance du 2 novembre 2023**

OBJET

**PARC TECHNOLOGIQUE TECHNOR – AUTORISATION DE CESSIION DES PARCELLES BP 960 ET BP 602
PAR LE CONCESSIONNAIRE SODIAC A LA SOCIETE SAS SIVA INDUSTRIE – APPROBATION DU
CAHIER DES CHARGES DE CESSIION DE TERRAIN**

**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° 2023/5-23 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 des parcelles cadastrée BP 960 et BP 602 dans les conditions suivantes :

- Acquéreur : SAS SIVA INDUSTRIE ou toute autre entité substituée (pour le même projet)
- Surface à céder : 4 522 m² (contenance cadastrée)
- Cession du terrain pour un montant de 239 666,00 € TTC, calculé suivant la grille de prix approuvée par délibération du 20 juin 2019 (approbation du CRAC 2018)
- Cession soumise à TVA immobilière/TVA sur marge (construction dans un délai maximal de 5 ans)
- Surface plancher minimale autorisée de 2 500 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 SAS SIVA INDUSTRIE (construction d'ateliers et locaux

pour son projet de développement et d'exploitation de solutions innovantes de valorisation agricole) ou toute autre entité substituée.

ARTICLE 2

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

ARTICLE 3

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

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**



Accusé de réception en préfecture 974-249740119-20231102-CC2023-5-23-1-DE Date de télétransmission : 20/11/2023 Date de réception préfecture : 20/11/2023
--