



CONSEIL GÉNÉRAL
DE LA
Réunion
www.cg974.fr

POLE BOIS EST
SCIERIE DE SAINT-BENOIT
SIGNATURE CREDIT-BAIL
CONSEIL GENERAL/SCIAGES
DE BOURBON



JEUDI 22 AOUT 2013

Dossier de presse

Tél. : 0262 21 86 30

Fax : 0262 21 39 45

www.cg974.fr



MOT DE LA PRESIDENTE

Le bois est un matériau riche et noble qui a permis de bâtir La Réunion et d'accompagner l'émergence d'un véritable artisanat local, dynamique et inspiré. Consciente des atouts de cette filière pour le développement économique et social de La Réunion, j'ai souhaité, dès 2007, que le Conseil Général accompagne la structuration de la filière bois péi.

Cette implication de la Collectivité s'est notamment traduite par la construction et le financement d'une nouvelle scierie à Bras Fusil, plus grande, plus accessible et plus performante que la scierie de la Providence qui ne parvenait plus à répondre aux exigences d'un artisanat en pleine expansion.

Aujourd'hui, si la filière bois locale fait preuve d'une excellente santé malgré la crise, nous nous devons, dès maintenant, d'appréhender les défis à venir concernant la sylviculture réunionnaise et le développement de l'artisanat local, véritable moteur économique et touristique de notre île.

Aussi, outre l'accompagnement de l'émergence d'une véritable filière innovante de bois de goyavier et le soutien aux actions de l'ONF, le Conseil Général souhaite renforcer sa présence aux côtés de Sciages de Bourbon et de la Chambre de Métiers et de l'artisanat afin de donner de nouvelles perspectives à cette Scierie.

Cette convention est ainsi la traduction d'une ambition commune partagée par le Département et l'ensemble des acteurs pour faire de la filière bois locale une filière d'excellence, tant par ses matériaux et ses outils que par le savoir-faire des professionnels du secteur.



CONTEXTE

Dans le cadre des projets de développement économique de l'Est, et, en particulier de ceux de la commune de Saint-Benoît, le Conseil Général a confié en 2002 au cabinet KPMG Entreprises Consulting, une étude de faisabilité économique de la filière bois autour d'une future unité de sciage basée dans la ZAC 3 de Bras Fusil à Saint-Benoît.

■ Celle-ci avait deux objectifs :

➤ **remplacer la scierie de l'ONF basée à la Providence** et créer une nouvelle structure moderne et performante ;



➤ **répondre au souci de rééquilibrage économique du territoire.**

Après concertation avec l'ensemble des acteurs de la filière bois, les pouvoirs publics ont inscrit cette future unité de sciage dans le cadre d'un projet de « pôle d'activités spécialisées ».

Notes



Pour mener à bien ce projet, le Conseil Général a demandé la constitution d'un pacte équilibré (entre le public et le privé) d'actionnaires au sein de la future société gestionnaire de la scierie, en vue de s'assurer :

- d'une part, de la viabilité de l'outil, appréciable de par l'implication des acteurs majeurs de la filière bois, au-delà de la seule présence de l'ONF,
- d'autre part, de la pérennité du projet, au travers non seulement de la transformation du bois, mais aussi de la valorisation des produits connexes.

Constitution d'un actionnariat public-privé

■ Le secteur privé, à hauteur de 51 % :

Ravate SA	189 625 €	25 %
Mogamat SAS	151 700 €	20 %
Copobois Eurl	45 510 €	6 %

■ Le secteur public, disposant de 49 % :

ONF	151 700 €	20 %
Chambre de Métiers	219 965 €	29 %

La participation du Conseil Général, via la Chambre de Métiers, s'élève à 120 000 €.



Notes



SIGNATURE D'UN PROTOCOLE D'ACCORD

→ **20 avril 1998** : signature d'un protocole d'accord entre le Conseil Général, l'ONF, la Commune de Saint-Benoît et la Société Sciages de Bourbon (SA dont l'ONF est actionnaire majoritaire).

- › la mise à la disposition du Conseil Général du terrain d'assiette viabilisé de la scierie par la ville de Saint-Benoît. A terme, c'est la CIREST, maître d'ouvrage de la zone d'activité qui est devenue compétente en la matière, qui a cédé le terrain d'assiette au Conseil Général, via la SEMAC, son opérateur ;
- › la maîtrise d'ouvrage de la scierie par le Conseil Général, sur la base partielle de fonds FEDER ;
- › la location du site par le Conseil Général à Sciages de Bourbon avec un possible rachat à l'issue de la période de location ;
- › l'engagement de l'ONF d'utiliser la Scierie, avec l'engagement de création d'emplois et l'atteinte par Sciages de Bourbon du niveau de chiffres d'affaires nécessaire pour la rentabilité satisfaisante de la structure.

→ **2007** : acquisition par le Conseil Général du terrain d'assiette auprès de la CIREST (1,6 ha).

→ **2008** : livraison du bâtiment réalisé dans le cadre d'une maîtrise d'ouvrage départementale (Direction du Patrimoine).

→ **Coût d'opération de la Scierie** : 3 188 300 HT, dont 1 270 207,82 € de fonds FEDER.

S'est alors posé la question de la formalisation de l'occupation de la scierie par la société Sciages de Bourbon.

Conformément aux engagements pris dans le protocole d'accord, le Conseil Général avait en effet l'obligation :

- › de louer la scierie à son exploitant, la SA Sciages de Bourbon ;
- › de prévoir une option d'achat pour l'exploitant à l'échéance de la location ni ce dernier le souhaite.

La SA Sciages de Bourbon ayant manifesté ce souhait, il a été proposé de lui consentir un contrat de crédit-bail, ce qu'elle a accepté.

Notes



LA SCIERIE DE BRAS FUSIL UN OUTIL DE STRUCTURATION DE LA FILIÈRE BOIS LOCALE AU SERVICE DE LA CONSTRUCTION DURABLE

Après une trentaine d'années d'exploitation par l'Office Nationale des Forêts (O.N.F.) sur son site de la Providence, l'activité de sciage des bois locaux fait l'objet, depuis fin 2007, d'une implantation au sein d'un nouvel outil industriel situé en plein cœur du Pôle Bois de Bras Fusil à Saint-Benoît ; une zone d'activité spécialisée, dédiée au développement de la « Filière Bois Locale ».



Cette entreprise construite dans l'esprit d'un partenariat public-privé exemplaire regroupe, outre la Chambre de Métiers et de l'Artisanat et l'Office Nationale des Forêts (O.N.F.) dans une minorité forte de 49 %, deux principaux acteurs en matière de distribution de matériaux de construction (le Groupe RAVATE et la SAS MOGAMAT), une petite entreprise spécialisée dans l'exploitation des déchets ligneux (COPOBOIS) et d'un artisan, fabricant de mobilier (Ébénisterie MÉTRO). Cet actionnariat est représentatif de l'esprit du projet par le regroupement de l'ensemble des acteurs de la filière Bois.

Notes



L'exploitation effective de cette scierie a démarré en janvier 2008 par le traitement essentiellement de deux essences : le cryptomeria et le tamarin, produits de la sylviculture réunionnaise.

En vitesse de croisière, 10 500 m³ de grumes seront traités annuellement pour la production de 5 000 m³ de matériaux de première transformation

L'équipement industriel a également bénéficié des concours du FEDER et de la Région Réunion pour un montant de 503 000 €. Tirant profit des dispositions de la Zone Franche Urbaine intercommunale de l'Est, cette entreprise emploie aujourd'hui 13 personnes et constitue un élément moteur de la relance de la filière Bois locale quelque peu en difficulté ces dernières années du fait d'une concurrence agressive de l'importation en provenance de l'Asie du Sud-est sur le créneau du mobilier et du recours à des matériaux de substitution (aluminium et PVC) dans la fabrication de menuiseries.



Le récent classement du cryptomeria dans la norme française NFB 52.001 et en norme européenne EN 1912, ouvre de nouvelles perspectives pour le développement des parts de marché dans la filière Construction Durable.

Notes



Cette stratégie est en pleine cohérence avec l'ambition de la Réunion en matière de construction bioclimatologie et s'inscrit dans une démarche plus globale de « Construction Durable » pour laquelle la Chambre de Métiers et de l'Artisanat porte un pôle d'Innovation: « Le CIRBAT: Centre d'Innovation et de Recherche du Bâti Tropical », 21ème Pôle National d'Innovation pour l'Artisanat et les Petites Entreprises et premier de l'Outre-mer.

Cette nouvelle ambition rend nécessaire un programme d'investissement industriel évalué à 500 000 € déjà validé par le Conseil d'Administration de Sciages de Bourbon par :

1/ la signature du contrat de crédit bail immobilier ;

2/ la réalisation d'une extension de la halle industrielle de 500 m² pour accueillir les nouveaux équipements pour le classement machine et le marquage CE des bois, la 4ème Scierie à avoir ce privilège !

Notes





SCIERIE DE SAINT BENOIT PROMOUVOIR LES BOIS PÉI AUPRÈS DES PROFESSIONNELS ET DU GRAND PUBLIC

Notes

- 13 employés
- conçue pour transformer le cryptomeria (problématique d'un bois droit et de petit diamètre)
- une ligne parallèle avec scie horizontale traite le Tamarin (ancienne installation de la Providence)
- Délai de livraison : 1 semaine pour les bois en stock au débit standard, environ 1 mois pour des bois rabotés et séchés
- Les prix : cryptomeria se vend 20 à 30% moins cher du tarif des bois importés de même famille soit en moyenne 350 €/m³ et le Tamarin, bois de petite section à la demande et selon les besoins, d'environ 700 € à 1500 € / m³
- Chiffre d'Affaires : 1,8 M d'euros

A ce jour, la filière bois représente environ 2 000 emplois et génère un chiffre d'affaires de 67 Millions d'Euros.





SIGNATURE D'UN CREDIT-BAIL

→ Principe du crédit bail

C'est une convention par laquelle le propriétaire d'un bien immobilier (ou crédit-bailleur) donne ce dernier en location à une entreprise (le crédit-preneur), en vue d'un usage professionnel, laquelle peut devenir propriétaire du bien à échéance du bail.

Le crédit -preneur verse des loyers pendant la durée du contrat et, en cas de levée d'option d'achat, verse au crédit-bailleur la valeur résiduelle du bien, telle que contractuellement prévue.

Une Collectivité peut conclure un contrat de crédit-bail lorsque le crédit-bail constitue pour elle une activité ponctuelle. C'est le cas en l'espèce.

→ Bien objet du crédit-bail

Le bien, objet du crédit-bail est constitué de :

- un terrain de 16 208 m², cadastré parcelle BD 512 et BD 513, situé N°81, rue Cryptomerias, zone industrielle 3 Bras Fusil – 97470 Saint-Benoît ;
- un bâtiment « administratif », d'une surface de 150 m² de SU ;
- une halle de production couverte, d'une surface de 1 232 m² de SU ;
- des locaux techniques, d'une surface de 127 m² de SU ;
- des espaces et aménagements extérieurs à usage de stockage.

→ Conditions du crédit-bail

Compte-tenu des financements européens obtenus par le Conseil Général pour la construction de la nouvelle scierie, des contraintes sont réglementairement imposées au bailleur concernant :

- l'interdiction de vente du bien pendant 25 ans ;
- le plafonnement du montant du loyer (plafond à 3,50 €/m²/mois).

Les conditions du crédit bail à conclure sont les suivantes :

- **Durée du contrat** : 25 ans
- **Début de contrat** : 1^{er} mai 2008
- **Loyer annuel** : 35 778,12 € (certaines surfaces ont été pondérées pour le calcul du loyer, compte tenu de leurs caractéristiques techniques) - loyer indexable chaque année.
- **Levée d'option** à la valeur résiduelle au terme des 25 ans de location (la valeur résiduelle ne sera assise que sur la valeur des bâtiments et autres équipements financés par le Conseil Général, à l'exclusion de la valeur du terrain d'assiette, acquis à titre gratuit par la Collectivité).

Notes

infos

Communication
Attachée de presse
Michèle Bénard - 0692 974 772
michele.benard@cg974.fr



www.cg974.fr

Le Conseil Général aux côtés des Réunionnais

