

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_120

COMMERCIALISATION DE L'EXTENSION DE PANIANDY - LANCEMENT D'UN AMI

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ, LE DOUZE JUIN, 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 **06/06/2025**.

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

Nombre de membres :

Présents	Représentés	Absents	Total des votes
27	14	7	41

ETAIENT PRESENTS :

Monsieur Patrice SELLY, Monsieur Dominique PANAMBALOM, Monsieur Jeannick ATCHAPA, Madame Sidoleine PAPAYA, 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, Monsieur Jean Yannick RAMIN, Monsieur Laurent PAPAYA, Madame Jimmye COUPOU, Monsieur Jean Marie VIRAPOULLE, Madame Marie Lise CHANE TO, Madame Viviane PAYET BEN HAMIDA, Monsieur Jean Claude FENELON, Monsieur Augustin CAZAL, Madame Sylvie PAYET, Madame Odile DAMOUR, Monsieur Jean Louis VITAL, Madame Valentine SERRANO, Monsieur Bertrand PICARD

ETAIENT ABSENTS :

Madame Sabrina DIJOUX, Madame Primilla CEVAMY, Madame Stéphanie POÏNY TOPLAN, Madame Michèle MARIAYE, Madame Sabrina RAMIN, Monsieur Patrick DALLEAU, Monsieur Daniel GONTHIER

ABSENTS AYANT DONNE PROCURATION :

Monsieur Joé BEDIER donne procuration à Monsieur Jean-Marc PEQUIN, Monsieur Johnny PAYET donne procuration à Madame Sonia ALBUFFY, Monsieur Ridwane ISSA donne procuration à Monsieur Patrice BOULEVART, Monsieur Laurent RAMASSAMY donne procuration à Monsieur Jean-Paul CONSTANT, Madame Alexa SOUPOU donne procuration à Monsieur Jean Yannick RAMIN, Madame Catherine Anne PAYET donne procuration à Madame Jimmye COUPOU, Monsieur Gilles NAZE donne procuration à Madame Isabelle PERMACAONDIN, Monsieur Moussa SAÏD donne procuration à Monsieur Laurent PAPAYA, Monsieur Jean Stéphane SOUPRAMANIEN donne procuration à Monsieur Jean Marie VIRAPOULLE, Monsieur Bruno ROBERT donne procuration à Monsieur Augustin CAZAL, Madame Sophie AUDIFAX-LEBON donne procuration à Monsieur Jean Louis VITAL, Monsieur Axel BOUCHER donne procuration à Monsieur Patrice SELLY, 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 - 2025_C_120

COMMERCIALISATION DE L'EXTENSION DE PANIANDY - LANCEMENT D'UN AMI

I – CONTEXTE

Dans un environnement économique caractérisé par une tension croissante sur le foncier à vocation productive et une compétition territoriale accrue, la CIREST entend structurer de manière innovante et stratégique la commercialisation de la ZAE de Paniandy.

Conformément à ses orientations stratégiques en matière de développement économique, la collectivité propose de lancer un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) généralisé, ouvert à l'ensemble des porteurs de projets. La sélection des attributaires se fera ensuite selon la pertinence des projets présentés, leur impact sur le territoire et leur conformité avec les orientations stratégiques de la collectivité.

Cette approche sectorisée par macro-lots repose sur les principes d'ingénierie foncière, de cohérence urbanistique et de gouvernance interservices (GIEP).

II- OBJECTIFS DE L'AMI GENERALISE

Garantir une allocation optimale et transparente des ressources foncières, en veillant à une égalité stricte de traitement entre les candidats.

- Valoriser le foncier communautaire à travers des projets porteurs d'externalités positives pour le territoire, en termes d'emploi, de structuration des filières ou de développement durable.
- Promouvoir un développement équilibré, inclusif et compatible avec les enjeux contemporains de transition productive et écologique.

Chaque candidat devra :

- Consulter les documents disponibles en ligne sur le site de la CIREST, et retirer le formulaire correspondant au lot foncier ciblé et à la nature de son activité (industrie, artisanat, services, etc.).
- Constituer un dossier de candidature complet, en veillant à la précision, à la sincérité et à la conformité des pièces exigées.
- Déposer l'ensemble des éléments requis via un lien sécurisé (OneDrive), dédié et personnalisé à chaque opération.

Cette procédure est conçue pour garantir :

- **La transparence** : tous les candidats accèdent aux mêmes informations et sont soumis aux mêmes règles.
- **L'équité** : aucune candidature ne bénéficie d'un traitement préférentiel, qu'il soit technique ou temporel.
- **La traçabilité** : chaque dépôt est horodaté, sécurisé et centralisé pour permettre une instruction rigoureuse.
- **La conformité juridique** : le recours à des outils numériques normalisés (formulaires type, lien OneDrive) permet de respecter les exigences réglementaires de sécurité des données et de preuve de réception.

L'ensemble de ces mesures participe d'une démarche exemplaire de gestion publique, renforçant la crédibilité de l'action communautaire et la confiance des porteurs de projets.

III- MODALITES DE SELECTION ET D'INSTRUCTION DES DOSSIERS

Les candidatures seront évaluées sur la base d'une grille standardisée de notation (100 points) articulée autour de 6 thématiques :

Thématique	Points	Difficulté / Criticité de l'instruction
Pertinence du projet (vocation, ancrage...)	30	Faible à modérée – majoritairement qualitative
Santé financière actuelle (SIG, ratios)	20	Élevée – nécessite données précises et calculs
Viabilité économique du projet proposé	15	Modérée – instruction à partir du business plan
Impact socio-économique (emplois, filière)	20	Moyenne à élevée – dépend des justificatifs sociaux
Engagement environnemental et social	10	Moyenne à élevée – dépend des justificatifs sociaux
Qualité du dossier et références	5	Modérée – repose sur engagements déclarés
Total	100	Faible – lisibilité et complétude facilement évaluables

Détermination de la note finale

Chaque critère est noté sur la base d'indicateurs objectifs (grille financière automatisée, analyse du projet, engagements signés, etc.). Les points sont additionnés pour constituer une note finale sur 100.

Plage de note	Appréciation globale
≥ 85	Projet stratégique et prioritaire
70 – 84	Projet solide et sécurisable
55 – 69	Projet à potentiel sous conditions
< 55	Projet insuffisamment étayé

IV- MODALITES DE MISE A DISPOSITION ET DE DEPOT DES DOSSIERS DE CANDIDATURE AMI – CIREST

Dans le cadre de la procédure d'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) portée par la CIREST, les modalités suivantes s'appliquent :

Mise à disposition des formulaires de candidature

- ☒ Tous les AMI sont consultables sur le site internet de la CIREST : www.cirest.fr
- ☒ Les entreprises doivent **sélectionner le formulaire correspondant** :
 - o au **lot foncier visé**,
 - o et à la **nature de leur activité** (industrie, artisanat, services, etc.).

Constitution du dossier

Chaque dossier doit comporter :

- ☒ Le **formulaire de candidature complété**,
- ☒ Les **pièces justificatives** exigées par le règlement de l'AMI (voir liste fournie),

- Les engagements financiers et sociaux signés.

Dépôt du dossier

- Le dépôt s'effectue **uniquement via une plateforme OneDrive dédiée à chaque AMI.**
- Un lien sécurisé et personnalisé de type **“Drop zone”** est fourni pour chaque opération.
- Les envois de dossiers par courriel ou par courrier pourront également être pris en compte.

Attention : date limite

Le lien OneDrive sera désactivé à la date et heure limite indiquée dans le règlement de l'AMI. Aucun dossier hors délai ne sera instruit.

V- PIECES

Pièces administratives :

- Formulaire de candidature dûment complété (modèle fourni par la CIREST)
- Extrait Kbis de moins de 3 mois ou équivalent pour les structures non immatriculées
- Pièce d'identité du représentant légal
- Statuts de la structure (à jour)
- RIB professionnel (Relevé d'Identité Bancaire)

Eléments de présentation du projet :

- Note de présentation du projet précisant : activité envisagée, justification territoriale, intérêt économique et emploi, engagements environnementaux éventuels
- Calendrier prévisionnel de mise en œuvre
- Curriculum vitae ou références professionnelles du porteur et/ou des associés

Eléments financiers :

- Plan de financement prévisionnel (modèle Excel fourni)
- Compte de résultat prévisionnel sur 3 ans
- Tableau des investissements envisagés
- Bilan et compte de résultat des 2 ou 3 dernières années (si disponibles)
- Justificatifs de financement sécurisé (lettres d'engagement, apports, emprunts sollicités)

Engagements spécifiques à l'AMI :

- Attestation d'engagement sur les points obligatoires : création d'emplois, respect de la vocation du lot, respect des prescriptions environnementales et réglementaires
- Charte ou déclaration sur l'honneur de non-condamnation et de régularité fiscale/sociale

Pièce	Sensibilité (1-5)	Criticité (1-5)	Commentaires
Formulaire de candidature	3	4	Document pivot du dossier, indispensable à l'identification
Extrait Kbis	4	5	Permet de vérifier l'existence légale de la structure
Pièce d'identité représentant	5	5	Nécessaire pour la signature et la responsabilité juridique
Statuts de la société	4	5	Analyse de la gouvernance, de l'objet social et du capital
RIB professionnel	4	4	Indispensable pour la contractualisation financière

Note de projet	3	4	Clé pour l'évaluation qualitative et stratégique du projet
Calendrier prévisionnel	2	2	Utilisé pour apprécier la faisabilité dans le temps
CV ou références	2	3	Permet d'évaluer la capacité du porteur à mener à bien le projet
Plan de financement prévisionnel	5	5	Évalue la viabilité financière et la crédibilité du montage
Bilan / compte résultat	5	5	Critique pour l'analyse de la santé financière actuelle
Justificatifs de financement	5	5	Permet de confirmer la solidité et le portage du projet
Attestation d'engagements	4	5	Nécessaire pour sécuriser les effets attendus du projet
Charte / déclaration sur l'honneur	4	5	Permet la vérification de la régularité et l'éthique
Partenariats / lettres de soutien	2	3	Apporte un appui externe, non obligatoire mais valorisé
Plans ou visuels d'aménagement	2	2	Renforce la visualisation du projet, utile mais non bloquant

VI- Modalités foncières et conditions financières

La mise à disposition du foncier communautaire dans le cadre de cet AMI s'opère selon deux modalités contractuelles distinctes, en fonction de la nature du projet et des besoins exprimés par les porteurs :

- En cession, au prix indicatif de 140 € HT/m², permettant aux porteurs de projets de devenir propriétaires du terrain, sous réserve d'engagements d'investissements et de création d'emplois à respecter.
- En bail à construction, au tarif annuel de 9 € HT/m², pour une durée pouvant aller jusqu'à 30 ans. Cette solution permet de mobiliser le foncier sans mobiliser immédiatement de fonds propres importants, tout en assurant à la collectivité un usage conforme aux objectifs du territoire.

Ces modalités sont encadrées par des conventions précises comportant des clauses d'usage, des obligations de réalisation et des pénalités en cas de non-respect des engagements souscrits. Toute demande de décote ou d'aménagement tarifaire devra être dûment justifiée (notamment au regard

des retombées socio-économiques du projet) et fera l'objet d'un examen par les instances compétentes.

VU le Code Général des Collectivités Territoriales

VU le Code général de la propriété des personnes publiques (CG3P),

VU les orientations stratégiques de la CIREST en matière de développement économique et d'aménagement du territoire,

VU les conclusions des études de programmation de la ZAE de Paniandy,

VU les besoins identifiés en matière de foncier économique sur le territoire intercommunal ;

Considérant,

- L'intérêt pour la CIREST de structurer une stratégie de commercialisation foncière innovante et transparente,
- La volonté de la collectivité d'assurer une gestion responsable et équitable de ses ressources foncières,
- La nécessité d'optimiser les retombées économiques, sociales et environnementales des implantations futures,
- L'importance d'aligner les projets d'implantation avec les orientations stratégiques et les contraintes réglementaires,
- Le Schéma de Développement Économique Territorial adopté par la CIREST,
- L'intérêt pour la CIREST de favoriser l'émergence de projets à haute valeur ajoutée économique, sociale ou environnementale,
- le bilan d'opération prévisionnel de l'opération.

Le Conseil Communautaire décide, à l'unanimité des suffrages exprimés, avec 41 « Pour »,

- **D'APPROUVER** le lancement d'un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) généralisé pour la commercialisation des fonciers de la ZAE de Paniandy permettant la sélection différenciée des projets sur la base de leur pertinence, de leur solidité financière et de leur impact territorial. ;
- **DE VALIDER** la procédure d'instruction des dossiers telle que décrite dans le présent rapport ;
- **D'AUTORISER** l'application des conditions foncières suivantes :

Pour les **cessions**, un prix de référence fixé à **140 € HT/m²**,

Pour les **baux à construction**, un tarif annuel de **9 € HT/m²**, ces montants pouvant faire l'objet d'ajustements dûment motivés par les retombées socio-économiques du projet.

- **DÉCIDE** que les projets sélectionnés feront l'objet d'une contractualisation formelle (acte de cession ou bail à construction) incluant des engagements

contraignants (emplois, investissements, calendrier) et des clauses résolutives.

- **DÉCIDE** que le présent rapport vaut **cahier des charges** de l'AMI et pourra être publié pour information sur les supports officiels de la CIREST.
- **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