

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_191

ATTRIBUTION HORS AMI D'UNE PARCELLE DE 2 700 M² À LA SAS TRADITION ET GOÛT DES HAUTS 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_191

ATTRIBUTION HORS AMI D'UNE PARCELLE DE 2 700 M² À LA SAS TRADITION ET GOÛT DES HAUTS 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.

La société **TRADITION ET GOÛT DES HAUTS**, entreprise artisanale implantée à **Salazie**, a manifesté son intérêt pour s'implanter sur la zone de Paniandy afin d'y relocaliser son activité de **transformation et de commercialisation de produits de charcuterie**, en raison de contraintes juridiques exceptionnelles.

Par **arrêt de la Cour d'appel de Saint-Denis en date du 5 juin 2025**, la société est tenue de **procéder à la démolition de son site de production existant** (situé au 27 chemin Laclos Mare à Poule d'Eau, parcelles AR47 et AR21, classées en zone agricole), dans un délai d'un an.

Cette décision compromet directement la **pérennité de l'entreprise** et menace **25 emplois directs**.

Face à cette situation, et compte tenu du **caractère d'urgence**, la CIREST souhaite une instruction du **dossier hors AMI** afin d'envisager une relocalisation **rapide** de l'activité sur un foncier adapté, relevant du domaine privé communautaire.

II- PRÉSENTATION & ANALYSE DU PROJET

Le projet consiste à **construire un atelier de production moderne** et des espaces annexes (zones froides, conditionnement, stockage), sur une **parcelle de 2 700 m²**.

L'entreprise **TRADITION ET GOÛT DES HAUTS**, société par actions simplifiée au capital de 50 000 €, créée en 2008 et dirigée par **M. Ollivier PAYET**, présente une trajectoire économique solide et un profil de risque très faible (*cf :rapport infolégale en annexe*).

L'activité, centrée sur la **transformation et la valorisation des produits carnés réunionnais**, dégage depuis plusieurs exercices des résultats nets positifs et un chiffre d'affaires en croissance régulière (+50 % sur les trois derniers exercices, atteignant environ 3,6 M€ en 2024).

Les **capitaux propres** s'élèvent à **1,24 M€**, pour un **endettement global de 0,7 M€**, traduisant une **structure financière saine** et un ratio dette/fonds propres inférieur à 0,6. L'entreprise dispose ainsi d'une **capacité d'emprunt suffisante** pour accompagner son projet de relocalisation.

Sa **capacité d'autofinancement annuelle (CAF)**, epermettent d'envisager sereinement le financement d'un programme d'investissement évalué à 1,8 M€, ventilé comme suit :

Famille de dépenses	Description	Montant estimatif (€)	Observations
Foncier	Bail à construction (aucun coût d'acquisition directe)	0 €	BAC = impact sur opex

Famille de dépenses	Description	Montant estimatif (€)	Observations
Immobilier (VRD + Bâtiments)	Construction atelier + aménagements extérieurs, réseaux	1 200 000 €	Bâtiment principal + zones froides
Équipements de production	Matériel, machines, chambres froides, outils de découpe	600 000 €	Investissement productif amortissable
Total estimatif du projet	≈ 1 800 000 €		

Plan de financement

Source de financement	Montant (€)	Part (%)	Observations / état d'avancement
Apports en compte courant d'associé	0,00 €	** Expressi on is faulty **	
Emprunt bancaire	792 000,00 €	** Expressi on is faulty **	
Subventions publiques - FEDER	720 000,00 €	** Expressi on is faulty **	
Avantages fiscaux	396 000,00 €	** Expressi on is faulty **	
Autres (fonds propres, autofinancement, obligations, etc.)	212 000,00 €	** Expressi on is faulty **	
Total financement prévisionnel	0	100 %	

Le différentiel entre les dépenses et les recettes résulte de la préconisation des services de substituer à la cession initialement envisagée par un bail à construction.

III- PROPOSITION

Considérant les résultats de l'analyse économique, financière et technique conduite par les services, il vous est proposé d'émettre un avis favorable à la conclusion d'un bail à construction de 25 ans au bénéfice de la société TRADITION ET GOÛT DES HAUTS, sur une parcelle de 2 700 m² à détacher du macro-lot C de la ZAE de Paniandy.

Cette solution contractuelle présente plusieurs avantages majeurs :

- elle permet de **sécuriser la relocalisation** d'une entreprise artisanale à fort ancrage territorial, contrainte par décision judiciaire à quitter son site actuel ;
- 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.

L'entreprise dispose de **capitaux propres solides**, d'un **taux d'endettement maîtrisé** et d'une **capacité d'autofinancement suffisante** pour absorber la charge d'investissement, ce qui conforte le service dans son appréciation du **faible niveau de risque** associé à cette opération.

IV- CONDITIONS SUSPENSIVES, OBLIGATIONS CONTRACTUELLES ET ENGAGEMENTS DU PRENEUR

La signature du bail à construction sera consentie pour une durée de 25 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 PUV de BAC d'une durée maximal de 12 mois:

- **Obtention et purge du permis de construire**, conforme au dossier validé par la cellule projet de la CIREST, dans un délai de **12 mois** à compter de la notification de la décision communautaire ;
- **Obtention du ou des prêts bancaires nécessaires** au financement du projet, selon le plan de financement validé par la CIREST ;
- **Engagement de construction** par la société **TRADITION ET GOÛT DES HAUTS**, à ses frais exclusifs, sans modification substantielle du projet sans accord écrit préalable de la CIREST.

2) Conditions essentielles et déterminantes :

a) délais contractuels d'exécutions

- **Démarrage des travaux** : dans un délai maximum de **trois (3) mois** à compter de la purge du permis de construire ;
- **Achèvement des travaux** : dans un délai maximum de **douze (12) mois** à compter du démarrage effectif, sauf cas de force majeure dûment justifié ;
- **Dépôt de la déclaration d'achèvement et de conformité** auprès de la mairie et de la cellule projet de la CIREST dans un délai maximal de **six (6) mois** après l'achèvement des travaux.

b) Obligations contractuelles du preneur

- D'assurer le **bon entretien du bâti et des espaces non bâtis** pendant toute la durée du bail ;
- De **souscrire et 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.
- 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 de plein droit le bail ou d'engager toute action appropriée en cas de manquement grave du preneur à ses obligations contractuelles, après mise en demeure préalable, et restée sans effet pendant un délai de trois (3) mois à compter de sa réception.

- 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, la société **TRADITION ET GOÛT DES HAUTS** 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 relocaliser en urgence la société TRADITION ET GOÛT DES HAUTS, contrainte de démolir son site actuel par décision de justice,
- la compatibilité de son activité artisanale et agroalimentaire avec la vocation productive de la ZAE de Paniandy,
- la pertinence du positionnement du projet sur une parcelle issue du macro-lot C, garantissant une insertion cohérente dans le plan d'aménagement et une optimisation des réseaux existants,
- le choix du bail à construction de 25 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,
- et la recommandation de la Direction du Développement Économique, de l'Insertion et de l'Emploi, qui émet un avis favorable à la conclusion d'un bail à construction de 25 ans sur une surface de 2 700 m² issue du macro-lot C.

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

- **D'APPROUVER** le principe d'attribution hors Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) d'une parcelle d'environ 2 700 m² à détacher du macro-lot C du permis d'aménager n° PA 974402 25 D0001, au profit de la SAS TRADITION ET GOÛT DES HAUTS, dans le cadre de la relocalisation de son activité de transformation de produits de charcuterie.
- **DE VALIDER** la conclusion d'un bail à construction d'une durée de vingt-cinq (25) ans entre la CIREST et la société TRADITION ET GOÛT DES HAUTS, portant sur la parcelle précitée, au tarif de 9 €/m²/an, conformément aux

conditions financières en vigueur pour le domaine économique communautaire.

- **D'INTÉGRER** dans l'acte notarié les conditions suspensives, obligations contractuelles, délais d'exécution, sanctions et garanties mentionnées au rapport de présentation ci-dessous.
- **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 ;
- **D'AUTORISER** Monsieur le Président de la CIREST, ou son représentant, à procéder à toute négociation utile, à arrêter définitivement les termes contractuels, à signer tout acte, convention, protocole, avenant ou document nécessaire, et à accomplir l'ensemble des démarches, formalités et mesures d'exécution requises pour l'application intégrale 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