

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_192

**SÉLECTION DE LA SAS STATION PAQUIRIY ZAE PANIANDY POUR L'INSTALLATION D'UNE
UNITÉ DE DISTRIBUTION D'HYDROCARBURES ET DE SERVICES DE MOBILITÉ – ZAE DE
PANIANDY**

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 Jimmy 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_192

SÉLECTION DE LA SAS STATION PAQUIRIY ZAE PANIANDY POUR L'INSTALLATION D'UNE UNITÉ DE DISTRIBUTION D'HYDROCARBURES ET DE SERVICES DE MOBILITÉ – ZAE DE PANIANDY

I – CONTEXTE

Dans le cadre de la commercialisation de l'extension de la Zone d'Activités Économiques (ZAE) de Paniandy à Saint-André, la CIREST a lancé un Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour l'attribution des lots à vocation économique.

Deux opérateurs économiques ont manifesté leur intérêt pour la création d'une unité de distribution d'hydrocarbures au détail, assortie d'une offre commerciale complémentaire (boutique et espace de services).

Cette activité, bien que non explicitement mentionnée dans la grille initiale de l'AMI, répond à un besoin fonctionnel identifié pour le bon fonctionnement de la zone, appelée à accueillir plus de 24 hectares de foncier économique et plusieurs dizaines d'entreprises.

À l'issue de l'instruction technique :

- les deux porteurs ont déposé un dossier complet, conforme aux attentes ;
- ils ont abandonné le recours à une SCI pour un portage direct de l'opération ;
- et présentent des capacités financières et techniques suffisantes.

L'AMI n'ayant pas prévu de mécanisme spécifique de départage entre deux projets similaires, l'analyse a reposé sur le principe de sobriété foncière, conformément aux orientations communautaires et nationales.

II- ANALYSE ET CHOIX DE L'OPÉRATEUR RETENU

Critère comparatif	SAS STATION PAQUIRIY ZAE PANIANDY	SARL STATION SERVICE PANIANDY
Type d'activité	Distribution d'hydrocarbures et boutique associée	Distribution d'hydrocarbures et boutique associée
Surface demandée	2 400 m²	5 000 m²
Structure juridique	SAS – portage direct	SARL – portage direct
Calendrier prévisionnel	2027	2027
Viabilité économique	Satisfaisante	Satisfaisante

L'analyse conduit à retenir la SAS STATION PAQUIRIY ZAE PANIANDY, représentée par M. Louis PAQUIRIY, pour son projet d'unité de distribution d'hydrocarbures et de services de mobilité.

Le projet présente une emprise foncière réduite, conforme aux objectifs de sobriété foncière et de bonne gestion du domaine communautaire.

Toutefois, afin d'optimiser l'organisation spatiale de la zone, d'assurer une cohérence d'aménagement globale et de garantir une meilleure lisibilité de l'activité à l'entrée du parc, il est proposé par la CIREST de repositionner le projet sur la parcelle identifiée "macro-lot G" du plan du permis d'aménager n° PA 974402 25 D0001, d'une superficie de 2 285 m².

Ce repositionnement ne modifie ni la consistance économique ni la nature du projet, mais renforce la cohérence fonctionnelle de la ZAE.

Présentation de l'opérateur retenu :

Raison sociale : STATION PAQUIRY ZAE PANIANDY

Forme juridique : Société par Actions Simplifiée

Représentant légal : M. Louis PAQUIRY (Président)

Siège social : 1 chemin mille roche, 97440 St André

SIRET : 99086257500018

Activité principale (APE) : 4730Z (Commerce de détail de carburants en magasin spécialisé)

Objet du projet : Installation d'une unité de distribution d'hydrocarbures au détail et d'une boutique attenante (multi-énergies et services de mobilité).

Capital social : 1000 €

Structure de portage foncier : SAS – portage direct de l'opération

III- ÉLÉMENTS FINANCIERS

Le programme d'investissement est ventilé de la manière suivante :

Famille de dépenses	Description	Montant estimatif (€)	Observations
Foncier	Achat	440 000,00 €	140/m ²
Immobilier (VRD + Bâtiments)	Construction bâtiment + aménagements extérieurs, réseaux + BE	3 594 000,00 €	Immobilisation corporelles
Équipements (mobiliers, chambre froides...)	Matériel, machines, chambres froides, outils de découpe	286 607,00 €	Via crédit bail
Total estimatif du projet			

Plan de financement :

Source de financement	Montant (€)	Part (%)	Observations / état d'avancement
Apports en compte courant d'associé	690 000,00 €	15,96	
Emprunt bancaire	2 700 000,00 €	62,45	
Subventions publiques	0,00 €	**	

Source de financement	Montant (€)	Part (%)	Observations / état d'avancement
		Expression is faulty **	
Apport pétrolier	647 000,00 €	14,96	
Crédit bail	286 607,00 €	6,63	
Total financement prévisionnel	0	100 %	

IV – CONDITION SUSPENSIVES, OBLIGATIONS CONTRACTUELLES ET ENGAGEMENTS DU BÉNÉFICIAIRE

La cession sera consentie au prix de **140 €/m²**, pour une surface de **2 285 m²** sur le **macro-lot G**, sous réserve des **conditions suspensives** et **obligations contractuelles** ci-après, qui figureront intégralement dans la promesse unilatérale de vente et de l'acte de vente définitif.

1) Conditions suspensives :

- **Obtention du ou des prêts bancaires** nécessaires au financement du projet ;
- **Obtention et purge du permis de construire**, conforme au dossier présenté et validé par la cellule projet de la CIREST, dans un délai de 12 mois à l'issue de la signature de la promesse simple ;
- **Engagement de construction** par la SAS STATION PAQUIRY à ses frais exclusifs, sans modification substantielle sans accord écrit préalable de la CIREST.

2) Conditions essentielles et déterminantes

a) Délais contractuels d'exécution :

- **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, le tout sous peine de pénalités journalières.

b) Obligation contractuelles du preneur :

- d'assurer le **bon entretien du bâti et des espaces non bâties** ;
- 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 découlant de la labellisation GIEP ou d'autres dispositifs liés à la gestion durable du site.

Ces modifications s'imposeront de plein droit au bénéficiaire, sans indemnité.

4) 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-réalisation du projet dans les délais contractuels ;
- non-respect du permis de construire ou du règlement de zone ;
- absence d'entretien ou manquement aux obligations environnementales.

5) Pacte de préférence

La CIREST bénéficiera d'un pacte de préférence en cas de revente du bien ou des constructions par la SAS STATION PAQUIRIY, **valable pour une durée de cinq (05) ans à compter du transfert de propriété.**

Le preneur pourra, sous réserve de l'accord préalable et écrit de la CIREST, se substituer toute société filiale, toute entité contrôlée ou contrôlante, ou toute entreprise appartenant au même groupe, pour l'exercice de tout ou partie de ses droits et obligations issus de la présente vente. Cette substitution ne pourra intervenir qu'à condition que :

- la société substituée présente des garanties financières et professionnelles équivalentes,
- la destination du site et les engagements contractuels restent strictement respectés,
- et que la substitution n'altère ni la sécurité ni la valorisation du domaine communautaire.

- **VU** le Code Général des Collectivités Territoriales, notamment ses articles L.5211-1 et suivants relatifs aux compétences économiques des EPCI, et L.2241-1 à L.2241-2 relatifs aux modalités de cession des biens du domaine privé des collectivités ;

- **VU** le Code général de la propriété des personnes publiques, notamment ses articles L.3111-1, L.3211-18 et L.3212-1 à L.3212-4, relatifs à la gestion, la valorisation et la cession du domaine privé des collectivités territoriales ;

- **VU** le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-1 ;

- **VU** la doctrine nationale relative à la sobriété foncière (Zéro Artificialisation Nette – ZAN) ;

- **VU** les statuts de la communauté d'agglomération ;

- **VU** le règlement de la ZAE de Paniandy et le permis d'aménager PA 974402 25 D0001 ;

Considérant,

- la volonté de la CIREST de favoriser le développement économique de son territoire
- la nécessité d'une gestion économe et durable du foncier communautaire ;
- que le projet de la SAS STATION PAQUIRIY ZAE PANIANDY répond à l'intérêt général et aux principes de sobriété foncière ;
- que le repositionnement du projet sur le macro-lot G permet une meilleure cohérence d'aménagement et une valorisation fonctionnelle de la ZAE ;

- que les conditions suspensives et obligations contractuelles garantiront la bonne exécution du projet et la valorisation du domaine communautaire ;
- la note d'instruction de la direction du développement économique en date du 29 octobre 2025

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

- **APPROUVER** la cession d'une parcelle de 2 285 m², située sur le macro-lot G du plan du permis d'aménager PA 974402 25 D0001, à la SAS STATION PAQUIRY ZAE PANIANDY, au prix de 140 €/m² pour la réalisation d'une unité de distribution d'hydrocarbures et de services de mobilité.
- **INTÉGRER** dans la promesse unilatérale de vente et l'acte de vente définitif les conditions suspensives, obligations contractuelles et engagements environnementaux précisés au présent rapport.
- **RAPPELER** que la CIREST se réserve le droit de modifier unilatéralement le règlement de zone, notamment pour les volets relatifs à la GIEP, à la gestion des eaux usées et au suivi environnemental.
- **AUTORISER** 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,

**Pour extrait conforme ,
Le président de la CIREST**

Le ou la secrétaire de séance
Monsieur Patrice BOULEVART

Patrice SELLY