



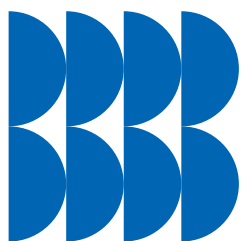
Parc d'Activités
Economiques
Pierrefonds

DONNER DE L'ESPACE À VOS AMBITIONS

Locaux d'activité à vendre, à partir de 170 m²

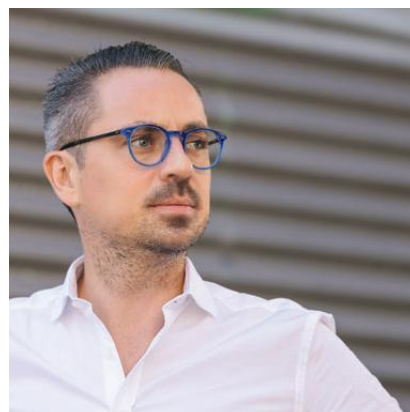


Parc d'Activités
Economiques
Pierrefonds



ÉDITORIAL

PAE PIERREFONDS : DONNER DE L'ESPACE À VOS AMBITIONS



Le PAE Pierrefonds marque une nouvelle étape dans le développement économique du Sud. Avec ses près de 10 000 m², il est le plus grand parc d'activités jamais développé dans la microrégion. Ses 30 lots, allant de 170 m² à 2100 m², offrent une diversité de surfaces capable de répondre aux besoins de l'ensemble des entreprises : qu'elles soient TPE, PME, ou PMI. Plus qu'un projet immobilier, il se présente comme un cadre stratégique et fédérateur, pensé pour accompagner la croissance du tissu économique local.

Le concept trouve d'abord sa solidité dans **le béton**, symbole de l'emplacement et de la desserte. À la croisée des grands axes et des bassins de vie et directement connecté aux grands axes routiers, le PAE Pierrefonds offre aux entreprises une accessibilité optimale, plaçant leurs activités au carrefour des bassins de vie du Sud et de l'ensemble de l'île.

Il puise ensuite son énergie dans **le bois**, image vivante du concept de Parc d'Activités Économiques. Ici, les entreprises ne sont pas isolées : elles s'inscrivent dans un écosystème fertile, pensé pour favoriser les synergies, les échanges et la croissance collective. C'est un lieu où se développent à la fois les projets et les collaborations, dans un cadre dynamique et durable.

Le métal en exprime la modernité et la robustesse. Les bâtiments du parc, aux façades contemporaines et aux accès optimisés, incarnent une structure solide et flexible. Ils sont conçus pour accompagner l'évolution des activités, valoriser l'image des entreprises et leur offrir des espaces adaptés aux usages d'aujourd'hui comme de demain.

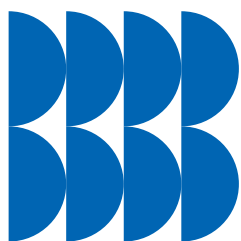
Enfin, **le verre** incarne la transparence et l'ouverture. Transparence dans les engagements environnementaux, grâce à une conception responsable et durable. Transparence dans les opportunités fiscales, avec jusqu'à 38,5 % de défiscalisation pour alléger l'investissement. Transparence enfin dans les chiffres clés, qui donnent une lecture claire et objective de la valeur du projet.

Ainsi, **le PAE Pierrefonds** conjugue **solidité, vitalité, modernité et ouverture**. Il se présente comme un outil stratégique pour les entreprises qui veulent s'implanter, investir et prospérer dans le Sud. Plus qu'un projet immobilier, c'est une véritable **opportunité de croissance** qui donne de l'espace aux ambitions.

Vincent Le Baliner



LES FONDATIONS DE VOS AMBITIONS



LE MEILLEUR EMPLACEMENT POUR VOTRE ENTREPRISE

Le PAE Pierrefonds occupe la position la plus stratégique de la ZAC :
au croisement de l'artère principale et de la voie d'accès à la zone.
À cet emplacement exceptionnel s'ajoute une accessibilité optimale.



**Une situation
qui place votre
entreprise au cœur
des mobilités
et des dynamiques
économiques
du territoire.**

À seulement 1 minute de l'échangeur RN, vos équipes et vos clients rejoignent rapidement tous les secteurs de l'île, un atout précieux pour gagner en efficacité et en productivité.

À 5 minutes à pied, le pôle d'échanges Roland Hoareau (gare routière) dessert 6 lignes de bus et connecte directement le parc aux principaux quartiers et communes du Sud : le centre-ville de Saint-Pierre, Saint-Louis, La Ravine des Cabris, Bois d'Olivres, Ligne des 400, Le Tampon, L'Étang-Salé (Bains et Hauts) ou encore Terre Sainte.



LA ZAC ROLAND HOAREAU : UN PÔLE ÉCONOMIQUE RÉGIONAL

Créée en 2012 à l'initiative de la CIVIS et réalisée par la SPLA Grand Sud, la ZAC Roland Hoareau est aujourd'hui l'aménagement économique le plus structurant du Sud.

Située autour de l'aéroport de Pierrefonds et le long de la RN1, elle propose plus de 60 hectares de terrains aménagés et équipés, offrant aux entreprises un cadre moderne et fonctionnel pour développer leurs activités.

Pensée comme un pôle économique complet, la ZAC associe industrie, logistique, commerce, tertiaire et équipements publics pour constituer un pôle de référence à l'échelle régionale.

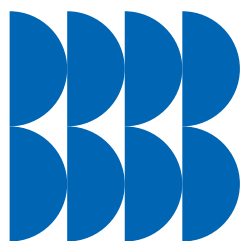
À terme, près de 5 000 salariés y travailleront, confirmant son rôle de carrefour économique stratégique pour tout le Sud.

De nombreuses entreprises y sont déjà implantées ou en cours de développement, témoignant de son attractivité : Multiplexe Ciné Grand Sud, Le Paradis du Fruit, La Poste, Logistisud, Frais Import, Petit Forestier, Café Le Lion, Isoplast, Pharmar ou encore JC Decaux.

Dans ce territoire dynamique, le PAE Pierrefonds vient compléter l'offre en proposant une solution immobilière adaptée aux TPE, PME et PMI, permettant à toutes les entreprises, quelle que soit leur taille, de trouver leur place au cœur de la ZAC Roland Hoareau.

**Avec le PAE Pierrefonds,
la ZAC Roland Hoareau s'ouvre à tous.**





ZAC PIERREFONDS VILLAGE : UN VOISINAGE FRUCTUEUX



La ZAC Pierrefonds Village représente l'une des plus ambitieuses opérations d'aménagement du Sud. Sur près de 76 hectares, elle a vocation à transformer un site marqué par l'histoire industrielle de l'ancienne usine en un véritable quartier de vie, moderne et attractif. Cette réalisation, pilotée par la ville de Saint-Pierre, vise à accueillir à terme plus de 2 000 nouveaux résidents dans un cadre pensé pour conjuguer habitat, équipements publics, commerces et espaces verts. La ZAC Pierrefonds Village n'est pas seulement une extension urbaine : elle s'inscrit dans une vision durable, inspirée des principes d'éco-quartier, où la mixité sociale et fonctionnelle occupe une place centrale.

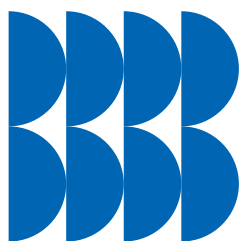
Autour de l'usine réhabilitée, symbole patrimonial et identitaire fort, le quartier se construira comme une nouvelle centralité du Sud, capable de renforcer l'attractivité de Saint-Pierre et de dynamiser l'ensemble du territoire. Pierrefonds Village ambitionne ainsi de devenir un lieu où se croisent histoire et modernité, logements et activités, espaces de proximité et ouverture sur l'ensemble de la ville.

Pour les entreprises qui choisiront le PAE Pierrefonds, ce voisinage constitue un atout majeur : il assure une clientèle de proximité, une vitalité quotidienne et un environnement urbain qui valorise leur implantation.





UN ÉCOSYSTÈME QUI FAIT GRANDIR VOS PROJETS



INVESTIR, S'IMPLANTER, PROSPÉRER : LA FORCE D'UN PARC D'ACTIVITÉS

Un Parc d'Activités Économiques est bien plus qu'un simple regroupement de bâtiments : c'est un écosystème pensé pour les entreprises. Il rassemble en un même lieu des acteurs variés – industriels, artisans, services, PME et PMI – dans un environnement structuré, moderne et accessible. À La Réunion, plusieurs parcs d'activités ont déjà vu le jour et accueillent aujourd'hui des centaines d'entreprises, preuve de l'attractivité et de la pertinence de ce modèle.



Les avantages pour les entreprises

Visibilité et image : implanter son activité dans un parc dédié, c'est bénéficier d'une adresse reconnue et valorisante, au cœur d'un ensemble dynamique.

Accessibilité : conçu avec des infrastructures routières et logistiques adaptées (voies lourdes, parkings, aires de manœuvre), le parc facilite le quotidien des salariés, clients et partenaires.

Synergies entre entreprises : la proximité d'autres acteurs économiques favorise les échanges, les collaborations et un véritable effet réseau.

Cadre sécurisé et organisé : aménagements pensés pour la fonctionnalité et la sécurité, avec une gestion harmonisée des accès et des espaces communs.

Patrimonialisation : acquérir un local dans un PAE, c'est non seulement disposer d'un outil de travail adapté, mais aussi se constituer un patrimoine immobilier pérenne, valorisable dans le temps.



Innovespace Concorde, Sainte-Marie



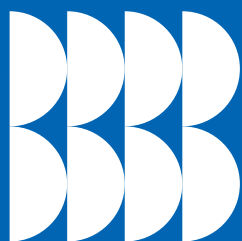
PAE La Mare, Sainte-Marie



Parc d'Activités des Plaines, Saint-Benoit



Village des Mascareignes II, Le Port



UNE IMPLANTATION STRUCTURÉE AU CŒUR D'UN PARC DURABLE

Le PAE Pierrefonds se compose de 4 îlots fonctionnels, offrant une diversité de surfaces pour répondre aux besoins des TPE, PME et PMI. Chaque îlot dispose de son propre accès et d'un aménagement optimisé pour garantir à la fois fluidité de circulation, visibilité et confort d'usage. Avec des lots de tailles variées, un environnement paysager soigné et des infrastructures bien dimensionnées, le parc offre une implantation stratégique dans un cadre professionnel et durable.

ILOT 1
5 LOTS
DE 250 m²

ILOT 2
9 LOTS
DE 400 m²
ET 440 m²

**accès
ILOT 1**



ILOT 3

8 LOTS
DE 340 m²
ET 530 m²

ILOT 4

8 LOTS
DE 170 m²

accès
ILOT 3

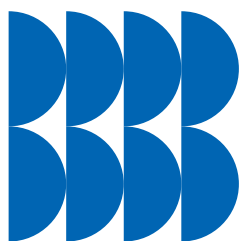
accès
ILOT 4

accès
ILOT 2





UNE STRUCTURE PENSÉE POUR VOTRE DÉVELOPPEMENT



PAE PIERREFONDS : UN PARC INÉDIT DANS LE SUD

Avec une surface totale de près de 10 000 m², le PAE Pierrefonds est le plus grand parc d'activités jamais développé dans le Sud de l'île. Il se déploie en 4 îlots fonctionnels regroupant 30 lots, offrant une diversité de formats pour répondre aux besoins des TPE, PME et PMI.

Une architecture fonctionnelle au service de votre activité

Les bâtiments du PAE Pierrefonds conjuguent :

- modernité : façades contemporaines, mise en valeur des enseignes
- accessibilité : circulations adaptées, accès sécurisés, parkings
- confort d'usage : luminosité, espaces optimisés, environnement paysager soigné.

Des îlots pensés au profit de la fluidité

Chaque îlot dispose :

- de son accès indépendant,
- d'un aménagement optimisé pour garantir fluidité de circulation et visibilité commerciale
- d'espaces communs et paysagers créant un cadre professionnel durable et agréable.

Des surfaces adaptées à chaque projet

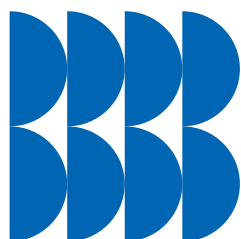
- 6 types de lots disponibles : 170 m², 250 m², 340 m², 400 m², 440 m² et 530 m²
- Cellules dimensionnées pour assurer une flexibilité d'usage : services, ateliers de transformation/production, stockage etc.
- Possibilité de réunir certains lots pour répondre au mieux aux besoins des entreprises.

Prestations techniques du PAE Pierrefonds

- Structure : charpente métallique, fondations et dallages dimensionnés pour accueillir des activités variées
- Isolation performante pour un confort thermique et acoustique renforcé
- Sécurité et accès : portails automatiques à chaque accès, portes sectionnelles, baies vitrées et portes dédiées aux piétons protégées par des rideaux en aluminium.







DES ESPACES FONCTIONNELS, PRÊTS À L'EMPLOI

Chaque lot du PAE Pierrefonds a été pensé pour offrir aux entreprises un espace modulable, pratique et conforme aux standards d'activité professionnelle.
Prestations incluses pour chaque lot :

Emplacement prévu pour la pose d'un totem,
afin de valoriser votre visibilité dès l'entrée du parc.

Emplacement d'enseigne en façade
au dessus de chaque accès aux espaces privatifs.

Places de stationnement privatives :
Dont une place dédiée aux véhicules électriques.

Porte sectionnelle pour faciliter l'entrée
et la sortie des produits et des matériels.

Grandes baies vitrées pour apporter une belle
clarté naturelle aux espaces intérieurs.

Dallage industriel pouvant accueillir
une surcharge admissible entre 1.5T
et 3T/m² selon les lots.

Mezzanine lumineuse équipée d'un sol souple,
murs peints en blanc, prises de courant fort,
faux-plafond avec éclairage encastré.

ILOT 1 ATTRACTION

SURFACE TOTALE :	254 m ²
NOMBRE DE LOTS :	5
SURFACE RDC :	171 m ²
SURFACE MEZZANINE :	83 m ²
PLACES DE PARKING :	4

ILOT 4 CRÉATION

SURFACE TOTALE :	167 m ²
NOMBRE DE LOTS :	8
SURFACE RDC :	118 m ²
SURFACE MEZZANINE :	50 m ²
PLACES DE PARKING :	3

ILOT 2 TRANSFORMATION

SURFACE TOTALE :	404 m ²
NOMBRE DE LOTS :	5
SURFACE RDC :	288 m ²
SURFACE MEZZANINE :	116 m ²
PLACES DE PARKING :	6
PLACE CONTAINER 40" :	1

ILOT 2 STRUCTURATION

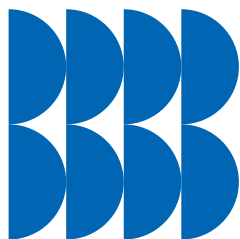
SURFACE TOTALE :	437 m ²
NOMBRE DE LOTS :	4
SURFACE RDC :	330 m ²
SURFACE MEZZANINE :	107 m ²
PLACES DE PARKING :	5
PLACE CONTAINER 40" :	1

ILOT 3 INNOVATION

SURFACE TOTALE :	335 m ²
NOMBRE DE LOTS :	4
SURFACE RDC :	247 m ²
SURFACE MEZZANINE :	94 m ²
PLACES DE PARKING :	5

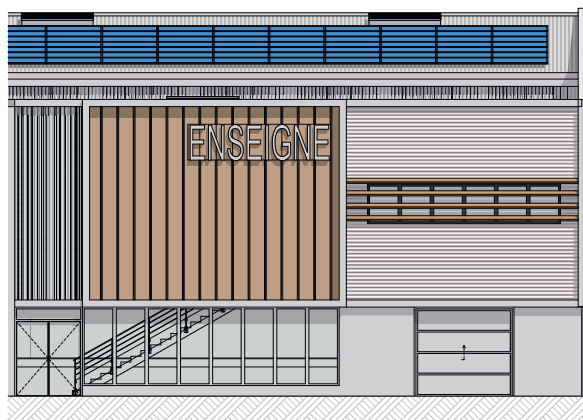
ILOT 3 OPTIMISATION

SURFACE TOTALE :	528 m ²
NOMBRE DE LOTS :	4
SURFACE RDC :	405 m ²
SURFACE MEZZANINE :	127 m ²
PLACES DE PARKING :	5
PLACE CONTAINER 40" :	1



EXEMPLE : ILOT 1

ATTRACTION - A1, A2, A3, A4, A5



4 places de parking
1 porte sectionnelle 280x250H
Hauteur libre 7,14 m
1 WC accessible au RDC
RDC sol béton 1,5T/m²
Mezzanine sol souple 350 kg/m²

Surfaces :

(exprimées en surface de plancher)

Rez de chaussée

Espace libre166,46 m²
WC.....5,49 m²

Mezzanine

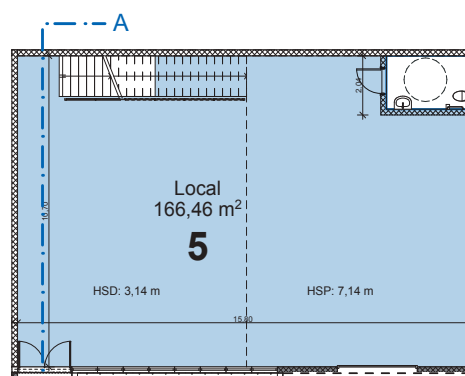
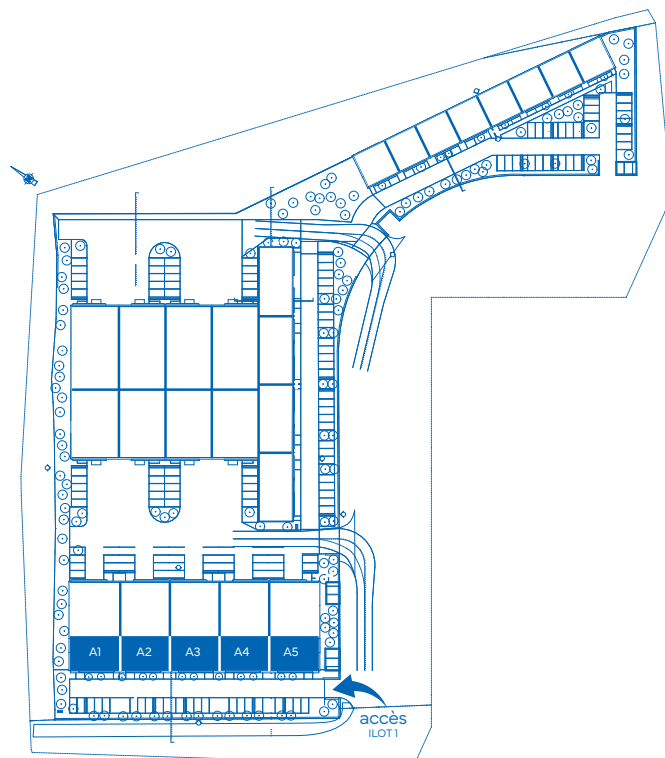
Espace libre.....83,23 m²

Total SP.....249,69 m²

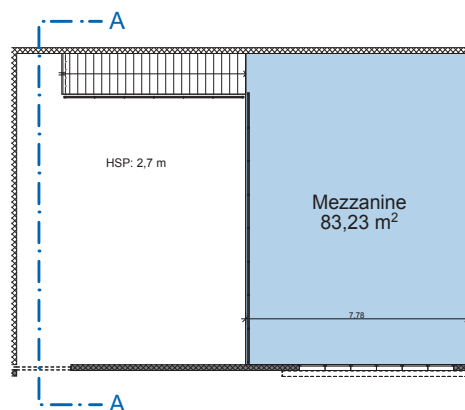
Surface sous escalier <1m80.....4,70 m²

Total SUB.....254,39 m²

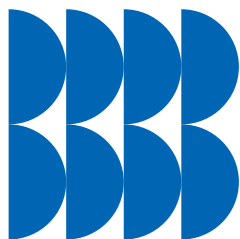
Document non contractuel. Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des contraintes techniques de réalisation. Les surfaces indiquées ainsi que l'encombrement des gaines sont approximatifs. Les retombés, soffites, faux-plafonds gaines et canalisations, ainsi que l'équipement sont représentés à titre indicatif. La surface globale peut varier de +/- 5%.



RDC

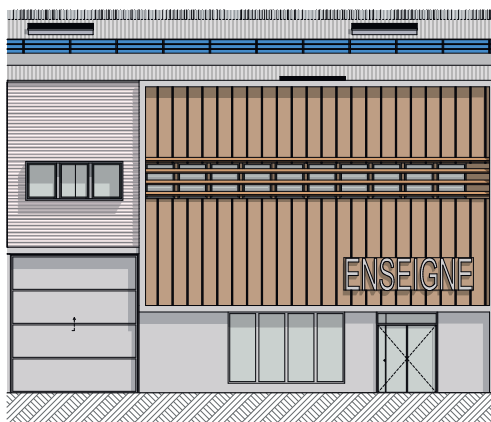


R+1



EXEMPLE : ILOT 2

STRUCTURATION - S1, S2, S3, S4



5 places de parking
1 porte sectionnelle 400x430H
Hauteur libre 8,99 m
1 WC accessible au RDC
2 sanitaires en mezzanine
1 emplacement container 40"
RDC sol béton 3T/m²
Mezzanine sol souple 350 kg/m²

Surfaces :

(exprimées en surface de plancher)

Rez de chaussée

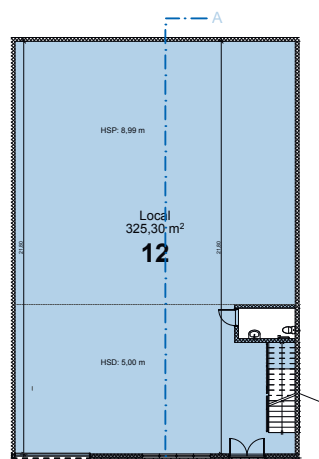
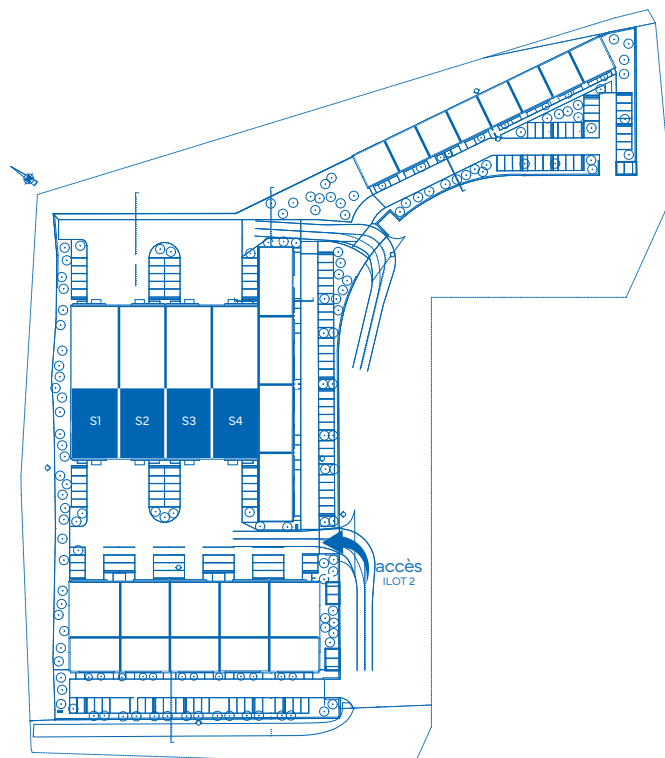
Espace libre **320,50 m²**
WC **4,80 m²**

Mezzanine

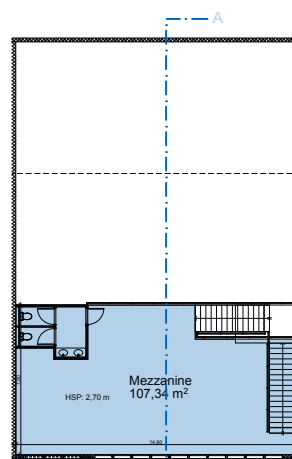
Espace libre **97,64 m²**
Sanitaires **9,70 m²**

Total SP **432,60 m²**
Surface sous escalier <1m80 **4,70 m²**
Total SUB **437,30 m²**

Document non contractuel. Des modifications sont susceptibles d'être apportées à ce plan en fonction des contraintes techniques de réalisation. Les surfaces indiquées ainsi que l'encombrement des gaines sont approximatifs. Les retombés, soffites, faux-plafonds gaines et canalisations, ainsi que l'équipement sont représentés à titre indicatif. La surface globale peut varier de +/- 5%.



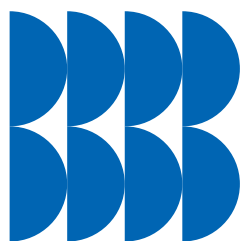
RDC



R+1



LA TRANSPARENCE COMME GAGE DE DÉVELOPPEMENT



PENSÉ POUR VOS MÉTIERS, CONÇU POUR VOTRE CROISSANCE

Que vous soyez prestataire de services ou industriel, le PAE Pierrefonds a été conçu pour accueillir et valoriser vos activités.

Services & équipements

Pour les entreprises qui innovent, accompagnent et facilitent :

- Numérique & communication : développeurs, agences, studios créatifs
- Logistique & technique : gestion de marchandises, location de matériel
- Mobilité & services : transport de colis, show-rooms spécialisés.



Savoir-faire

Pour les savoir-faire qui font la richesse du territoire :

- Bâtiment & rénovation : peintres, carreleurs, menuisiers, cuisinistes.
- Métiers de bouche : micro-brasseurs, traiteurs, pâtissier, laboratoires de préparation alimentaire.
- Créateurs & ateliers : bijoux, vannerie, artistes, réparateur.

Un espace adapté aux ateliers comme aux show-rooms, pour mieux exposer vos compétences.

Ici, vous profitez d'un cadre professionnel moderne et accessible pour développer vos services.



Production & transformation

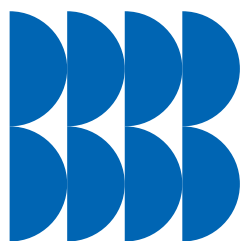
Pour les acteurs de l'industrie locale et durable :

- Agroalimentaire : fruits & légumes, boissons, conserveries.
- Matériaux & construction : recyclage, menuiserie, fabrication modulaire.
- Environnement : énergies renouvelables, récupération d'eau.

Un environnement structuré pour produire, transformer et innover en confiance.

Votre activité a toute sa place à Pierrefonds

Rejoindre le Parc d'Activités Économiques Pierrefonds, c'est bénéficier d'un emplacement stratégique, d'infrastructures adaptées et d'un cadre dynamique qui favorise la croissance de votre entreprise.



PAE PIERREFONDS : VRAIMENT DURABLE

Conçu pour répondre aux défis environnementaux actuels, le PAE Pierrefonds intègre des solutions durables dès sa conception. L'objectif est clair : offrir aux entreprises un cadre de travail performant, tout en réduisant l'empreinte écologique, les charges d'exploitation et en respectant les spécificités climatiques de La Réunion.



Une énergie plus propre et plus efficace

- Centrale photovoltaïque pour une énergie renouvelable et locale
- Éclairage naturel optimisé pour réduire la consommation électrique
- Ventilation naturelle favorisant confort et réduction des besoins en climatisation



Une gestion raisonnée des eaux

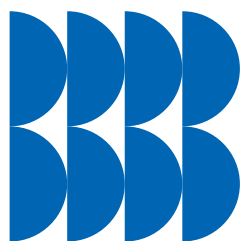
- Parkings paysagers perméables évitant ruissellements et inondations
- Végétation adaptée favorisant biodiversité et régulation du microclimat



Un engagement certifié

Le PAE Pierrefonds vise la certification HQE délivrée par Certivéa, et se conforme aux exigences du Décret Tertiaire et de la Loi Climat et Résilience.





LA DÉFISCALISATION, : UN ATOUT POUR VOTRE INVESTISSEMENT

En tant qu'entreprise soumise à l'Impôt sur les Sociétés (IS) ou à l'Impôt sur le Revenu (IR), vous pouvez bénéficier du dispositif de défiscalisation prévu à l'article 199 undecies B (LODEOM, Ex- Loi Girardin) ou l'article 244 Quater W (Crédit d'Impôt) du Code Général des Impôts. Ces mécanismes, spécifiquement conçus pour les investissements Outre-mer, permettent de réduire le coût réel de votre acquisition au PAE Pierrefonds, tout en constituant un patrimoine professionnel durable.

Les entreprises éligibles

- Sociétés soumises à l'IS ou à l'IR
- Investissant dans des locaux neufs productifs au PAE Pierrefonds
- Exploitant leur activité pendant une durée minimale de 5 ans et avec une obligation de ne pas dénaturer le bien pendant 15 ans au total.

Les avantages concrets

- Économie d'impôt immédiate : 30 à 38,25 % de l'investissement
- Effort financier réduit : un coût net d'acquisition allégé
- Patrimoine d'entreprise : constitution d'un actif immobilier valorisable dans le temps.

Exemple concret

Prix de vente : 500 000 € HT

Avantage fiscal : 150 000 à 190 000 €

Coût réel après défiscalisation : 310 000 à 350 000 €

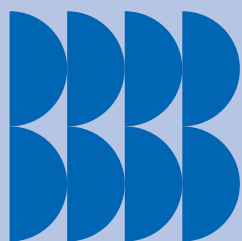
Pour un local à 500 000 €, votre entreprise paye 310 000 à 350 000 € HT.

Il est à noter que ces mesures peuvent se cumuler avec d'autres dispositifs d'aides publiques comme les subventions FEDER, ADEME ou France 2030 sur des plafonds pouvant aller jusqu'à 70 % du montant de l'investissement.

En résumé

Le dispositif de défiscalisation Outre-mer transforme votre projet d'implantation en opportunité financière. Avec le PAE Pierrefonds, vous investissez moins, tout en obtenant plus : un emplacement stratégique, un patrimoine solide et un outil de croissance pour votre entreprise.





LES CHIFFRES CLÉS DU PAE PIERREFONDS, UN PROJET INÉDIT AU SERVICE DES ENTREPRISES DU SUD

LE PARC D'ACTIVITÉS

10 000 m²

Au total

4

Îlots

6

Typologies
de lots

30

Lots

2100 m²

Le plus grand lot

170 m²

Le plus petit lot

T3 2027

Livraison estimée

FISCALITÉ & ÉNERGIE

38,5 %

Défiscalisation possible

5 000 m²

Production solaire

80 mm

Isolation toiture

UN CADRE DURABLE

3 300 m²

D'espaces perméables

3 800 m²

D'espaces verts

149

Arbres

ACCESSIBILITÉ & MOBILITÉ

143

Parkings

30

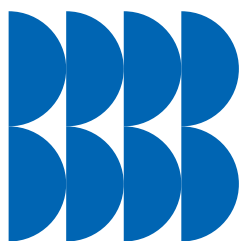
Places IRVE

15 min

Saint-Pierre, Le Tampon,
L'Étang-Salé

30 min

Saint-Louis, Saint-Joseph,
Petite-Île



MAINTENANT... À VOUS DE DONNER DE L'ESPACE À VOS AMBITIONS

Rejoignez le plus grand parc d'activités du Sud et profitez d'un cadre moderne, flexible et stratégique, pensé pour accompagner vos projets.

Le PAE Pierrefonds vous offre des locaux adaptés, une visibilité renforcée et un environnement professionnel durable.

Passez à l'action dès aujourd'hui :

*Regarder
la vidéo de présentation*

*Visiter le mini site dédié
www.paepierrefonds.re*

*Recevoir un dossier complet ou
obtenir un rendez-vous personnalisé
contact@inovista.re*



Le PAE Pierrefonds est bien plus qu'un parc d'activités : c'est un véritable tremplin pour vos réussites. Ici, vos ambitions trouvent leur espace, vos projets prennent de la hauteur et votre entreprise écrit la prochaine page du développement du Sud.

Profitez de nos réseaux et recevez les meilleurs conseils pour vos choix patrimoniaux, vos opportunités de défiscalisation et vos solutions de financement.

Votre avenir re-commence maintenant.



Parc d'Activités
Economiques
Pierrefonds



Une exclusivité

INOVISTA
CONSEIL EN IMMOBILIER D'ENTREPRISE

www.inovista.re | 0262 34 00 34

Un projet **INDIGO**

OTEK
architecture