



DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES

Affaire 23-151025

Mutations Foncières et Immobilières – Validation du changement de destination après appel à manifestations d'intérêt et conclusion d'un bail emphytéotique pour les parcelles AH 51, AH 453, AH 579 et AH 580

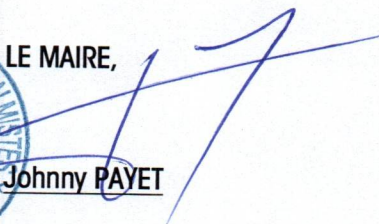
NOTA. /. Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération a été affiché à la porte de la Mairie, que la convocation avait été faite le 09 octobre 2025 et que le nombre de membres en exercice étant de **29**, le nombre de présent(s) est de : **22**

Absents : 05

Procurations : 02

Total des votes : 21

Secrétaire de séance : Victorien JUSTINE

LE MAIRE,

Johnny PAYET

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU QUINZE
OCTOBRE 2025

L'an deux mille vingt-cinq le **QUINZE OCTOBRE** à **DIX-HUIT HEURE ET CINQ MINUTES** le Conseil municipal de La Plaine-des- Palmistes dûment convoqué par Monsieur le Maire s'est assemblé au lieu habituel de ses séances sous la Présidence de Monsieur PAYET Johnny.

PRÉSENTS : Johnny PAYET Maire – Sabine IGOUFE 1^{ère} adjointe – Jean-Yves FAUSTIN 2^{ème} adjoint – Mylène MAHALATCHIMY 3^{ème} adjointe – Joan DORO 4^{ème} adjoint – Gina DALLEAU 5^{ème} adjointe – Jean-Claude DAMOUR 6^{ème} adjoint – Marie-Héliette THIBURCE 7^{ème} adjointe – Sonia ALBUFFY conseillère municipale – Frédéric AZOR conseiller municipal – Micheline CLAIN conseillère municipale – Alain RIVIERE conseiller municipal – Joseph Luçay CHEVALIER conseiller municipal – Marie-Lourdes VÉLIA conseillère municipale – Elisabeth BAGNY conseillère municipale – Victorien JUSTINE conseiller municipal – Sophie ARZAL conseillère municipale – Mélissa MOGALIA conseillère municipale – Sylvie LEGER conseillère municipale – Jean-Luc SAINT-LAMBERT conseiller municipal – Joëlle DELATRE conseillère municipale – Jean-Yves VACHER conseiller municipal

ABSENT(S) : Érick BOYER conseiller municipal – Sabrina HOARAU conseillère municipale – Emilie NALEM conseillère municipale – Daniel JEAN-BAPTISTE dit PARNY conseiller municipal – Yannick BOYER conseiller municipal

PROCURATION(S) : Sandra GRONDIN conseillère municipale à Johnny PAYET – Mickaël PAYET conseiller municipal à Alain RIVIERE

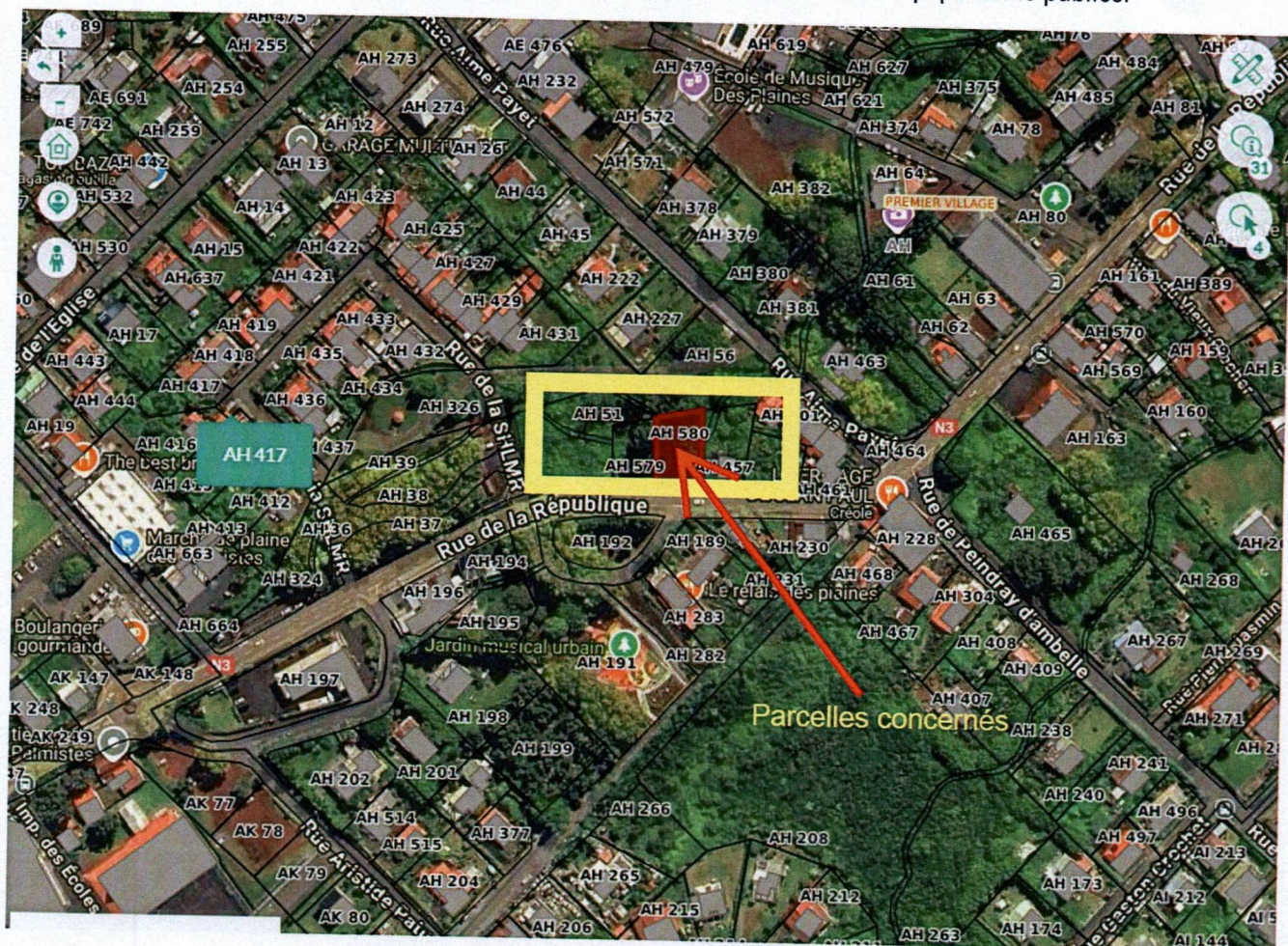
Publicité faite le 22 octobre 2025

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20251015-DCM23-151025-DE
Date de télétransmission : 19/10/2025
Date de réception préfecture : 19/10/2025

Affaire 23-151025

Mutations Foncières et Immobilières – Validation du changement de destination après appel à manifestations d'intérêt et conclusion d'un bail emphytéotique pour les parcelles AH 51, AH 453, AH 579 et AH 580

Le Maire informe l'assemblée que les parcelles AH 51, AH 453, AH 579 et AH 580 font l'objet d'un portage par le biais de l'Etablissement Public Foncière de La Réunion pour la construction d'équipements publics.



Au sein du périmètre « Opérations de Revitalisation du Territoire » (Périmètre ORT) établi au titre du programme national Petites Villes de Demain, auquel notre commune est pleinement engagée, il a été identifié une opportunité stratégique visant à renforcer l'offre de services de proximité et à soutenir le développement économique local sur les parcelles citées précédemment.

Un appel à manifestations d'intérêt a été lancé en date du 14 août 2024 afin d'informer les porteurs de projets potentiels de la possibilité de valoriser ce foncier à des fins économiques et de recueillir les propositions d'activités et d'aménagements.

Dans ce cadre, la commune a reçu deux manifestations d'intérêts. Après analyse de ces candidatures, la commission a souhaité valider la candidature du postulant répondant à l'ensemble des critères d'appréciation de la qualité du projet. C'est ainsi que la société SOFORA a été identifiée comme lauréate potentielle de l'appel à manifestations d'intérêts, pour son projet de construction d'une station services intégrant des bornes de recharge de véhicules électriques et d'une salle de sport.

Ce projet répond à une demande croissante des administrés et des acteurs économiques locaux, tout en s'inscrivant dans une logique d'aménagement durable et cohérente avec les orientations du Plan Local d'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20251015-DCM23-151025-DE
Date de télétransmission : 19/10/2025
Date de réception préfecture : 19/10/2025

Pour la valorisation de ce foncier et vu les conditions de portage préalable par l'EPFR, la commune est dans l'obligation de conclure un bail emphytéotique pour une durée maximum de 99 ans. Après échanges avec la société SOFORA et au vu de l'investissement à long terme sur le territoire (4,5 millions d'euros, 20 emplois créés), il a été convenu de retenir la durée maximale pour le futur bail emphytéotique.

Ce montage financier représente une opportunité pour la commune qui bénéficiera d'une mise en valeur de son patrimoine, de la création d'activités et d'emplois mais aussi de la rétrocession à terme des équipements construits. Il est entendu que, en cas de validation de ces conditions par le conseil municipal, le preneur consent à verser, un canon emphytéotique unique, pour un total de 360 000€, selon les modalités suivantes :

- Un solde de 125 000€ dès la signature du bail
- Un solde 235 000 € à l'obtention du permis de construire

La redevance liée à un bail emphytéotique se nomme « canon emphytéotique » et peut être versée périodiquement ou en une fois. En l'espèce, il a été choisi un versement unique mais le coût de l'opération, estimé à 360 000 €, couvre bien la totalité de la durée du bail soit 99 ans.

Pour mémoire, sur la base des dernières transactions réalisées dans le secteur, le foncier mis à disposition a été évalué à 262 680 euros. Hors révisions de prix, la pratique en matière de bail emphytéotique consiste à estimer la valeur du foncier en prenant en compte l'évolution prévisible de sa valeur, afin de déterminer un niveau de loyer annuel. La valeur réévaluée du foncier dans 99 ans a été estimée à 367 000 €.

Pour la conclusion du bail et pour prendre en compte le fait que la commune récupérera l'ensemble des constructions réalisées à la fin du contrat, la base de calcul a été fixée à 360 000 €, afin de déterminer les conditions financières du bail emphytéotique.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à la **MAJORITÉ** des membres présents et représentés, **8 contres** (Victorien JUSTINE, Frédéric AZOR, Micheline CLAIN, Joseph Luçay CHEVALIER, Sophie ARZAL, Sylvie LEGER, Jean-Luc SAINT-LAMBERT, Jean-Yves VACHER), **2 abstentions** (Mélissa MOGALIA, Jean-Claude DAMOUR) et Joan DORO ne prenant pas part au vote,

- **INVITE** les membres du Conseil municipal ayant un intérêt direct ou indirect à cette affaire à ne pas prendre part au vote et à se signaler dans le registre des intérêts de la séance,
- **VALIDE** les termes du présent rapport,
- **VALIDE** la candidature de la société SOFORA pour l'exploitation économique des fonciers AH 51, AH 453, AH 579 et AH 580, après appel à manifestations d'intérêts,
- **VALIDE** la mise en place d'un bail emphytéotique au profit du preneur retenu pour une durée de 99 ans selon les conditions financières précitées,
- **VALIDE** le changement de destination des parcelles AH 51, AH 453, AH 579 et AH 580 auprès de l'EPFR
- **VALIDE** la demande de rétrocession anticipée des parcelles AH 51, AH 453, AH 579 et AH 580 auprès de l'EPFR
- **CHARGE** le notaire, Maître LOCATE, à Saint-Denis, de la rédaction de l'acte,
- **AUTORISE** le Maire ou en son absence, l'adjoint délégué, à effectuer toutes les démarches y afférentes.

Fait et délibéré en mairie les jours, mois et an ci-dessus et ont signé les membres présents



Pour copie conforme,
Le Maire,

Johnny RABIER

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20251015-DCM23-151025-DE
Date de rétrotransmission : 19/10/2025
Date de réception préfecture : 19/10/2025



RAPPORT D'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

DIRECTION ET SERVICE CONCERNES : DGS

OBJET DE L'AMI : BÂTIMENT A VOCATION ECONOMIQUE »

I] NATURE ET ETENDUE DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERÊTS

Par réception , par courrier arrivé le 5 septembre 2024 adressé par la SARL GMN Quincaillerie du Village et en main propre le 6 septembre 2024 adressé par la Société SOFORA, la commune de La Plaine des Palmistes a reçu les candidatures de derniers répondant à l'appel à Manifestation d'intérêt du 14 août 2024, pour l'acquisition de parcelles par le biais d'un bail de construction d'un bâtiment à vocation économique à proximité du Cœur de Ville, sises aux références cadastrales AH 580, AH 579, AH453 et AH 51.

L'occupant s'acquittera également des charges, impôts et contributions de toutes natures dont il pourrait être redevable.

Conformément à l'article L. 2122-1 du code général de la propriété des personnes publiques, il a été nécessaire d'organiser une procédure de sélection préalable présentant toutes les garanties d'impartialité et de transparence, et comportant des mesures de publicité permettant aux candidats potentiels de se manifester.

II] DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Date d'envoi à la publication de l'avis d'appel à manifestation d'intérêt : 14 août 2024.

Date et heure limite de réception des manifestations d'intérêt : 6 septembre 2024, à 12h00 (Heure locale).

III] CRITERES DE SELECTION PREALABLE

Il a été procédé, sans nouvelle publicité, à une procédure de sélection préalable, conformément à l'article L. 2122-1-1 du CGPPP sur la base du contenu des propositions à remettre et des critères suivants :

- Qualité du projet envisagé et perspectives en termes de créations de nouvelles activités et d'emplois, dans la logique de redynamisation du Cœur de Ville,
- Proposition d'aménagement et planification des travaux,
- Modalités d'insertion de personnes privées durablement d'emplois et autres personnes au chômage, dans la continuité du projet Territoires Zéro Chômeur Longue Durée auquel la commune est candidate.

IV] RECEPTION DES MANIFESTATIONS D'INTERET

2 manifestations d'intérêt concurrentes ont été reçues dans le cadre de cet appel. Les candidats ont soumis leur proposition dans les délais impartis.

V] OUVERTURE DES MANIFESTATIONS D'INTERET

L'ouverture des plis reçues dans le cadre de l'AMI a eu lieu le 17 septembre 2024.

VI] ANALYSE COMPARATIVE DES PROPOSITIONS

	SARL GMM (Quincaillerie du Village)	Société SOFORA
• Qualité du projet envisagé et perspectives en termes de créations de nouvelles activités et d'emplois, dans la logique de redynamisation du Cœur de Ville	- Le projet présente des éléments intéressants, mais manque de détails sur la mise en œuvre et l'impact global. - Le candidat évoque certaines nouvelles activités potentielles, mais sans fournir d'estimations concrètes ou de plans clairs pour leur développement, ce qui limite la compréhension de l'impact économique. - Mention de création d'emplois, mais manque de chiffre avancé.	- Présentation d'une approche innovante et durable pour le territoire intégrant des solutions écologiques et des solutions adaptées aux besoins. - Estimation de la création d'emplois directs et indirects, contribuant à la revitalisation du Cœur de Ville. - Le projet s'inscrit dans une démarche de redynamisation du Cœur de Ville, avec des initiatives pour attirer de nouveaux visiteurs et renforcer l'attractivité du secteur.
• Proposition d'aménagement et planification des travaux	- Pas d'esquisse, ni de présentation d'aménagement. - Absence de calendrier préliminaire des travaux	- Présentation d'un aménagement fonctionnel et esthétique, intégrant des espaces modulables adaptés. Les choix de matériaux sont durables et respectueux de l'environnement - Proposition d'un calendrier précis des travaux est proposé, avec des étapes claires et des délais réalistes.
• Modalités d'insertion de personnes privées durablement d'emplois et autres personnes au chômage, dans la continuité du projet Territoire Zéro Chômeur Longue Durée auquel la commune est candidate	- Manque d'informations concernant les méthodes de recrutement et d'accompagnement des personnes au chômage - Le candidat fait bien référence à l'initiative Territoire Zéro Chômeur Longue Durée, mais ne détaille pas comment son projet s'inscrit dans cette logique ou comment il compte contribuer à ses objectifs.	- Proposition d'un programme structuré d'insertion professionnelle, incluant des formations adaptées aux besoins. - Projet visant les personnes privées d'emploi, en leur offrant des opportunités directes au sein du bâtiment et des différentes activités qui y seront installées.

VII] PROPOSITION

Au terme de l'analyse comparative, il est proposé d'avancer avec la Société SOFORA, qui a répondu à tous les critères de sélection préalable. Un bail de construction sera mis en place suite aux recommandations faites par l'EPFR lors de la réunion du 3 octobre dernier. Cette proposition semble la plus adaptée pour répondre aux objectifs du projet et pour contribuer à la dynamisation du Cœur de Ville.

Fait à La Plaine des Palmistes, le 15 octobre 2024

La chargée de projet Développement Territorial-PVD



Frédérique ROBERT

Le directeur général des services

Le Directeur Général des Services



Steven BAMBA



Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20251015-DCM23-151025-DE
Date de télétransmission : 19/10/2025
Date de réception préfecture : 19/10/2025