LA PLAINE DES PALMISTES

Affaire 28-211026
Mutation foncière – mise en place d'un bail emphytéotique au profit de l'association Nout Goyavier sur les parcelles AN 133 et AN 136

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 14 octobre 2026 et que le nombre de membres en exercice étant de 29, le nombre de présent(s) est de : 18

Absents : 4

Procurations : 06

Total des votes : 25

Secrétaire de séance : Mhedi MAURER

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES * LA REUNION 11 *

LE MAIRE,

Johnny PAYET

DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION

COMMUNE DE LA PLAINE-DES-PALMISTES

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DÉLIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 21 OCTOBRE 2026

L'an deux mille vingt-six **le VINGT-ET-UN OCTOBRE** à **DIX-HUIT HEURES** 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 :
PAYET Johnny Maire
THIBURCE Héliette 4ème adjointe
RIVIERE Alain 5ème adjoint
DALLEAU Gina 6ème adjointe
PAYET Mickael 7ème adjoint
MOGALIA Mélissa 8ème adjointe
ALBUFFY Sonia Conseillère Municipale
LEFLEM Bernard Conseiller Municipal
MAILLOT Béatrice Conseillère Municipale
BERGAMME Henriette Conseillère Municipale
FONTAINE Wilfrid Conseiller Municipal
FOSSY Bernard Conseiller Municipal
LAURET Blandine Conseillère Municipale
JUSTINE Victorien Conseiller Municipal
PARIEL Myriam Conseillère Municipale
DIJOUX François Conseiller Municipal
BOYER Annie Claude Conseillère Municipale
MAURER Mhedi Conseiller Municipal
CANDASSAMY Emilie Conseillère Municipale

ABSENT(S) :
ARZAL Sophie Conseillère Municipale
JISTA Elian Conseiller Municipal
ROCHETAING Roseline Conseillère Municipale
AZOR Frédéric Conseiller Municipal

PROCURATION(S) :
FAUSTIN Jean Yves 1er adjoint à PAYET Mickael
IGOUFE Sabine 2ème adjointe à PAYET Johnny
DAMOUR Jean Claude 3ème adjoint à RIVIERE Alain
JULIE Willy Conseiller Municipal à LEFLEM Bernard
PROBST Emmanuelle Conseillère Municipale à MOGALIA Mélissa
BALASSY Reine Claude Conseillère Municipale à PARIEL Myriam

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM28-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Affaire 28-211026

Mutation foncière – mise en place d'un bail emphytéotique au profit de l'association Nout Goyavier sur les parcelles AN 133 et AN 136

Le Maire informe l'assemblée que l'association « NOUT GOYAVIER » a sollicité la commune afin de bénéficier d'une emprise foncière communale située sur les parcelles cadastrées AN 133 (1 624 m²) et AN 136 (387 m²), en vue de la réalisation d'une unité de transformation et de valorisation du goyavier.

Ce projet vise à créer un outil de transformation agroalimentaire destiné à soutenir la filière agricole locale par la collecte, la transformation et la commercialisation de produits issus du goyavier. Au-delà de sa dimension économique, cette opération s'inscrit pleinement dans les orientations de développement durable, d'autonomie alimentaire et de valorisation des productions locales portées par la commune au travers de son Projet Alimentaire Territorial (PAT).

Les parcelles cadastrées AN 133 et AN 136, propriétés de la commune de La Plaine-des-Palmistes, sont situées à l'angle de la rue Pierre Cornu et de l'avenue du Stade. Elles constituent une réserve foncière susceptible d'accueillir une activité participant au développement économique du territoire.



Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM28-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

La création de cette unité de transformation présente un intérêt communal majeur pour les raisons suivantes :

- Elle contribue à la structuration et à la pérennisation de la filière goyavier sur le territoire ;
- Elle favorise les débouchés économiques des producteurs agricoles de La Plaine-des-Palmistes et plus largement de l'Est de La Réunion ;
- Elle participe à la création d'emplois directs et indirects sur le territoire communal ;
- Elle soutient le développement des circuits courts et la valorisation des productions locales ;
- Elle contribue à l'attractivité économique de la commune et à la diversification de son tissu entrepreneurial ;
- Elle participe à la préservation et à la promotion d'un produit emblématique de La Plaine-des-Palmistes ;
- Elle s'inscrit dans les objectifs du Projet Alimentaire Territorial (PAT) ainsi que dans les démarches de développement économique local et de territoire à vocation agricole.

Afin de permettre la réalisation de cet équipement économique structurant tout en préservant la propriété publique du foncier, il est proposé de recourir à un bail emphytéotique administratif d'une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans.

Cette formule permet à la collectivité de soutenir un projet d'intérêt général sans aliéner son patrimoine foncier. À l'expiration du bail, l'ensemble des constructions, installations et améliorations réalisées sur le terrain reviendra gratuitement à la commune, sans indemnité.

Dans ces conditions, il est proposé de fixer un canon emphytéotique annuel à la somme de 1 000 euros, montant qui tient compte :

- De la nature associative du porteur de projet ;
- Des investissements significatifs qui seront réalisés sur le terrain communal ;
- Des engagements pris par le preneur en faveur du territoire ;
- Du retour gratuit dans le patrimoine communal des constructions et aménagements réalisés à l'expiration du bail ;
- De la plus-value économique, sociale et agricole attendue pour la commune.

Le Maire rappelle ainsi que cette redevance modérée est ainsi justifiée par les contreparties substantielles apportées à la collectivité et ne saurait être regardée comme une libéralité prohibée, dès lors qu'elle répond à un objectif d'intérêt général local et qu'elle est proportionnée aux bénéfices attendus pour le territoire.

En outre, l'association « NOUT GOYAVIER » s'engagera notamment à :

- Privilégier l'approvisionnement auprès des producteurs locaux ;
- Contribuer à la structuration de la filière agricole locale ;
- Organiser des actions pédagogiques et de sensibilisation à destination des établissements scolaires ;
- Participer aux manifestations économiques, agricoles, culturelles et touristiques organisées par la commune ;
- Promouvoir les productions agricoles de La Plaine-des-Palmistes à l'échelle régionale et nationale ;
- Favoriser prioritairement l'emploi local ainsi que les partenariats avec les acteurs économiques du territoire.

Appelé à en délibérer, le Conseil municipal à l'**UNANIMITÉ** des membres présents et représentés,

- **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,

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM28-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

- **VALIDE** le principe de la mise à disposition des parcelles communales cadastrées AN 133 et AN 136 au profit de l'association « NOUT GOYAVIER,
- **APPROUVE** la conclusion d'un bail emphytéotique d'une durée de quatre-vingt-dix-neuf (99) ans,
- **FIXE** le canon emphytéotique annuel à la somme de 1 000 euros,
- **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,

COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES
LA REUNION

Johnny PAYET

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM28-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Association des Producteurs de Goyavier
2 rue Stade
97431 La Plaine des Palmistes
0693829690
lesproducteursnoutgoyavier@gmail.com

COURRIER ARRIVÉ LE :
09 JUIL. 2026
COMMUNE DE LA PLAINE DES PALMISTES - SERVICE COURRIER

À l'attention de Monsieur le Maire
de La Plaine des Palmistes
rue de la République
97431 La Plaine des Palmistes

Objet : Demande de mise à disposition des parcelles cadastrées n° 132, 133 et 136 dans le cadre d'un projet d'intérêt territorial

Monsieur le Maire,

Par la présente, l'Association des Producteurs de Goyavier, régie par la loi du 1er juillet 1901, a l'honneur de solliciter votre bienveillance afin d'étudier la possibilité de mettre à sa disposition les parcelles cadastrées **n° 132, 133 et 136**, dans le cadre de la réalisation d'un projet de construction d'une unité de transformation agroalimentaire.

Ce projet s'inscrit dans une démarche de valorisation de la production locale de goyavier, de structuration de la filière agricole et de création de valeur ajoutée sur le territoire communal. Il contribuera également au maintien et au développement de l'activité des producteurs locaux, tout en favorisant les circuits courts et l'emploi.

Cette opération bénéficie d'un **financement du Département de La Réunion à hauteur de 75 %**, ce qui témoigne de son intérêt économique et territorial. Toutefois, la concrétisation de ce projet demeure conditionnée à la disponibilité rapide d'un terrain constructible permettant le lancement des études et des travaux dans les délais fixés par nos partenaires financiers.

Dans cette perspective, nous sollicitons la Commune afin qu'elle puisse examiner la possibilité de consentir à notre association la mise à disposition de ces parcelles, notamment par la conclusion d'un **bail emphytéotique**, ou de tout autre dispositif juridique que la Commune estimera le plus adapté, garantissant la pérennité de l'investissement réalisé sur ce foncier.

Notre association est naturellement disposée à présenter le projet dans son ensemble, son plan de financement, ses retombées économiques et sociales ainsi que les engagements qu'elle entend prendre dans le cadre de cette implantation.

Convaincus que cette unité de transformation constituera un véritable levier de développement pour la filière agricole locale et un atout pour la commune, nous espérons pouvoir compter sur votre soutien et restons à votre entière disposition pour convenir d'un rendez-vous.

Dans l'attente de votre retour, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de notre haute considération.

Le 3 juillet 2026, à La Plaine des Palmistes,

Le Président de
Association des Producteurs de Goyavier

CARCANY Jonathan

Les producteurs Nout Goyavier

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM28-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Synthèse du projet de la création d'une unité de transformation porté par l'association les producteurs Nout Goyavier !

1) Présentation de l'association

Créée en 2012 à La Plaine-des-Palmistes, l'association Les Producteurs Nout Goyavier rassemble des producteurs autour de la culture du goyavier. Elle œuvre à organiser et développer la production, à mieux répondre aux besoins des transformateurs et à faciliter la commercialisation des récoltes.

Depuis sa création, l'association contribue à la valorisation du goyavier et des produits qui en sont issus. Elle travaille avec les acteurs du territoire pour faire reconnaître cette production locale et renforcer les liens entre producteurs et transformateurs.

Le renouvellement du Groupement d'intérêt économique et environnemental (GIEE) doit permettre de poursuivre cette dynamique et de mieux structurer la filière à l'échelle départementale. Le travail collectif pourra notamment porter sur l'organisation de la production, la qualité et la régularité des volumes, les partenariats avec les transformateurs et la valorisation commerciale du goyavier.

L'objectif est de consolider une filière locale durable, au bénéfice des producteurs et du territoire réunionnais.

2) Présentation du projet

Porteur de projet : Association GIEE « Les producteurs Nout goyavier ! »
Siège : 2 avenue du Stade 97431 La Plaine des Palmistes

Intitulé du projet : **Création d'unités de transformation de la production agricole locale**

Le projet vise à :

- Développer et professionnaliser la production agricole ;
- Assurer une meilleure **valorisation des productions agricoles locales** ;
- Créer de nouveaux marchés et débouchés économiques ;
- Diversifier les sources de revenus des agriculteurs grâce à la transformation agroalimentaire ;
- Contribuer au renforcement de l'**autonomie alimentaire de La Réunion** ;
- Rapprocher les agriculteurs des consommateurs en favorisant les circuits de proximité ;
- Renforcer la structuration et la professionnalisation de la **filière goyavier**, en tant que filière émergente ;
- Créer davantage de valeur ajoutée localement.

Contexte et justification :

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM28-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Dans le cadre du développement de son projet d'unité de transformation des productions agricoles locales, l'association Les Producteurs Nout Goyaviers avait initialement prévu l'implantation de l'unité sur la parcelle cadastrée AN45.

Toutefois, en raison de difficultés liées à cette parcelle et de la situation actuellement en cours, cette implantation ne peut plus être envisagée dans les conditions initialement prévues. L'association doit ainsi identifier un nouveau terrain constructible permettant la réalisation du projet.

Cette recherche foncière constitue aujourd'hui un enjeu prioritaire pour la réalisation de l'unité de transformation, d'autant plus que le projet est encadré par une convention prévoyant sa mise en œuvre au plus tard le 30 septembre 2027.

L'association sollicite donc la commune dans son besoin d'une parcelle constructive, parcelle cadastrée n°132,133 et 136 permettant d'accueillir les infrastructures nécessaires à l'activité de transformation, dans des conditions compatibles avec les contraintes techniques, réglementaires et environnementales du projet.

Activité prévue :

- Transformation de produits agricoles locaux ;
- Transformation et valorisation des fruits, notamment du goyavier ;
- Préparation de jus ;
- Production et conditionnement de pulpe de fruits ;

3) Présentation du soutien financement / partenaires

Dans le cadre du plan départemental de relance économique et sociale 2020-2025, la Département de La Réunion soutien les filières agricoles locales au **programme de création d'unités de transformation de la production agricole locale à hauteurs de 75%.**

Le financement du projet repose sur un montage associant les aides sollicitées et une part d'autofinancement de 25 % restant à la charge de la structure. Cette part sera notamment couverte par les recettes générées par l'activité de l'unité de transformation, grâce à la commercialisation des produits et au développement du chiffre d'affaires.

Par ailleurs, un accord de principe a été donné par le Crédit Agricole, témoignant d'une première démarche favorable à l'accompagnement financier du projet.

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM28-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

- Ainsi que les autres aménagements et équipements nécessaires au fonctionnement de l'unité.

La disponibilité d'un **terrain constructible et adapté** constitue donc désormais une condition essentielle à la poursuite du projet et à la réalisation de ces investissements.

4) Capacité, perspective

Capacité de production et évolution de la filière

L'association connaît actuellement une évolution significative de son activité et de la structuration de la filière goyavier sur le territoire. La capacité de production actuellement mobilisée, estimée à environ **60 tonnes**, a vocation à atteindre **plus de 150 tonnes**, notamment grâce au recensement de nouveaux producteurs souhaitant intégrer une démarche de valorisation de leur production.

Cette évolution traduit une volonté de structurer durablement la filière et d'augmenter la part de production locale transformée sur le territoire réunionnais. La création d'une unité de transformation adaptée permettra ainsi d'absorber progressivement l'augmentation des volumes produits, d'assurer leur valorisation et de créer davantage de valeur ajoutée au bénéfice des producteurs locaux.

Enjeux de substitution aux importations

Le projet s'inscrit également dans une démarche de **valorisation de la production locale et de réduction de la dépendance aux approvisionnements extérieurs**. Les données disponibles sur les importations de pulpe de goyavier font apparaître des volumes importants entrant sur le marché réunionnais, estimés à environ **1 000 tonnes** par an, dont une part significative serait issue de Madagascar.

Dans ce contexte, le développement d'une capacité locale de transformation doit permettre de proposer progressivement une offre réunionnaise en pulpe de goyavier, de renforcer la place de la production locale sur le marché et de mieux valoriser les productions des agriculteurs du territoire

Opportunités et retombées en matière d'emploi

La création de cette unité de transformation représente une véritable opportunité de développement économique local, avec la création d'emplois directs liés aux activités de production, de transformation, de conditionnement et de commercialisation. Elle permettra également de favoriser l'insertion professionnelle, la montée en compétences et la transmission des savoir-faire au sein de la filière.

Au-delà des emplois directs, le projet contribuera à dynamiser l'économie du territoire en mobilisant des producteurs, des fournisseurs et des partenaires locaux, tout en ouvrant de nouvelles perspectives de débouchés pour les productions de la filière.

Nout Goyavier
Les producteurs
Nout Goyavier
du Stade - 97431 LA PLAINE
23 82 96 90 / 02 62 86 04 14
2 Avenue du Stade - 97431 LA PLAINE DES PALMISTES
06 93 82 96 90 / 02 62 86 04 14
N° SIRET : 929 713 356 00037

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM28-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

DÉPARTEMENT
Réunion

République Française

DIRECTION DE L'AGRICULTURE ET DE L'EAU
Service Développement et Diversification Agricole

AVENANT N° 2
à la Convention N° 305796 du 15 juillet 2024

Plan Départemental de Relance Economique et Sociale 2020-2025
Création d'unités de transformation de la production agricole locale – Période 2020-2025

ENTRE :

Le Département de La Réunion – (SIRET N° 229 740 014 00019), représenté par Monsieur le Président du Conseil Départemental,

ET :

D'une part,

L'Association les Producteurs Nout Goyavier Réunion (SIRET 829 716 356 00037), représentée par son Président,

D'autre part,

VU la décision de la Commission Permanente du Conseil Départemental n° 181 en date du 28 juin 2023 ;

VU la décision de la Commission Permanente du Conseil Départemental n° 404 en date du 13 décembre 2023 ;

VU la convention n° 305796 du 15 juillet 2024 ;

VU l'avenant n° 1 à la convention du 22 mai 2025 ;

VU la demande de l'Association les Producteurs Nout Goyavier ;

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1 : PROROGATION DE LA CONVENTION

Le présent avenant est pris en vertu de l'article 4 (de la convention n° 305796 en date du 15 juillet 2024) et vise à proroger la convention jusqu'au 30 septembre 2027, pour permettre à l'Association les Producteurs Nout Goyavier de finaliser la mise à disposition d'une parcelle de terrain par la mairie de la Plaine des Palmistes et la signature d'un bail emphytéotique, afin de lancer définitivement la construction de l'unité de transformation et sa mise en fonctionnement.

Les autres articles de la convention restent inchangés.

A Saint-Denis,

LE PRESIDENT
DE L'ASSOCIATION DES PRODUCTEURS
NOUT GOYAVIER

LE PRESIDENT
DU CONSEIL DEPARTEMENTAL

Signé numériquement le 22/09/2026
Sarah BATAILLE
Direction de l'Agriculture et de l'Eau

2 Avenue du Stade - 97431 LA PLAINE DES PALMISTES
06 93 82 96 90 / 02 62 86 04 14
N°SIRET : 829 716 356 00037

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM28-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

Intitulé du projet	Localisation du projet	Période de réalisation	Coût global	Aide départementale	Taux d'aide	Taux Auto financement	Nature des dépenses
Transformation de goyavier : jus, pulpe, gelée, confiture et pâte	La Plaine des Palmistes	24 mois	172543,92€	129407,94€	75%	25%	Livraison d'unité de transformation fonctionnelle
Total			172543,92€	129407,94€	75%	25%	

Dépenses éligibles	**Coût total (€)**	**Montant d'aide Départementale (€)**
Modulaire	82 345,00 €	61 758,75 €
Mobilier et fournitures de labo	43 042,53 €	32 281,90 €
Terrassement et Fosse septique	6 500,00 €	4 875,00 €
Chambre froide	40 656,39 €	30 492,29 €
TOTAL	**172 543,92 €**	**129 407,94 €**

État d'avancement et investissements

Le projet d'unité de transformation est d'ores et déjà engagé et plusieurs investissements ont été réalisés afin de préparer la mise en œuvre de l'activité.

À ce jour, les principaux investissements réalisés comprennent notamment :

- L'acquisition et l'installation d'une **chambre froide** ;
- L'acquisition de **matériels et fournitures destinés au laboratoire**.

Des investissements restent à réaliser pour permettre la finalisation et la mise en fonctionnement de l'unité, notamment :

- L'acquisition des **fournitures et équipements complémentaires du laboratoire** ;
- La mise en place d'un **bâtiment modulaire adapté à l'activité** ;
- Les travaux de **terrassement et d'aménagement du terrain** ;
- La réalisation d'une **fosse septique et des dispositifs d'assainissement nécessaires** ;

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM28-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

5) Prévisionnel commercial sur 5 ans

Année	Pulpe à vendre	CA pulpe	Jus 25 cl cantines	CA jus 25 cl	Jus 33 cl commerces	CA jus 33 cl	CA total
Année 1	15 tonnes	67 000 €	2 700	4 050 €	6 000	7 200 €	78 250 €
Année 2	25 tonnes	111 000 €	3 600	5 400 €	12 000	14 400 €	130 800 €
Année 3	35 tonnes	153 000 €	4 500	6 750 €	18 000	21 600 €	181 350 €
Année 4	44 tonnes	195 000 €	5 400	8 100 €	24 000	28 800 €	231 900 €
Année 5	51,2 tonnes	225 000 €	5 400	8 100 €	30 000	36 000 €	269 100 €

Accusé de réception en préfecture
974-219740065-20261021-DCM28-211026-DE
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026