



**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU SUD**  
Entre-Deux - Saint-Joseph - Saint Philippe - Le Tampon

**EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS DE LA  
SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE  
DU VENDREDI 29 NOVEMBRE 2019**

**AFFAIRE N° 38-20191129**

**ZAE LES PALMIERS SUR LA COMMUNE DU TAMPON -  
MODIFICATION DE LA CONCESSION -  
APPROBATION DE L'AVENANT N° 4**

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-neuf du mois de novembre à neuf heures et quarante minutes, en application des articles L.2121-7, L.2121-8 et L. 5211-1 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle des fêtes du 12<sup>ème</sup> km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, légalement convoqués le 20 novembre 2019, sous la présidence de Monsieur André THIEN AH KOON (de l'affaire n° 01-20191129 à l'affaire n° 08-20191129, y compris la question diverse n° 01-20191129) ainsi que de celle de Monsieur Olivier RIVIERE (de l'affaire n° 09-20191129 à l'affaire n° 41-20191129 puis de l'affaire n° 43-20191129 à l'affaire n° 54-20191129) et de celle de Monsieur Bachil VALY (de l'affaire n° 42-20191129 à l'affaire n° 42-20191129).

**NOTA :**

Nombre de conseillers  
en exercice : 48

Présents : 31  
Absents représentés : 11  
Absents : 06

**ETAIENT PRESENTS**

**- Commune du Tampon -**

André THIEN AH KOON (de l'affaire n° 01-20191129 à l'affaire n° 08-20191129, y compris la question diverse n° 01-20191129), Jacquet HOARAU, Bernard PAYET, Marie-Noëlle DEURVEILHER-PAYET, Jacqueline FRUTEAU-BOYER, Albert GASTRIN (de l'affaire n° 01-20191129 à l'affaire n° 46-20191129, y compris la question diverse n° 01-20191129), José PAYET, Monique BENARD-DESLAIS, José CLAIN, Mimose DIJOUX RIVIERE, Emmanuelle HOARAU, Anissa LOCATE, Laurence MONDON, Rito MOREL, François ROUSSETY (de l'affaire n° 01-20191129 à l'affaire n° 33-20191129, y compris la question diverse n° 01-20191129), Jessica SELLIER, Catherine TURPIN.

**- Commune de Saint-Joseph -**

Harry MUSSARD, Henri-Claude HUET, Axel VIENNE, Inelda BAUSSILLON, Gilberte GERARD, Christian LANDRY, Jean-Daniel LEBON, Marie-Andrée LEJOYEUX, Rose Andrée MUSSARD, Raymonde VIENNE, Henri-Claude YEBO.

Alin GUEZELLO.

**- Commune de l'Entre-Deux -**

Isabelle PARIS-GROSSET, Bachil VALY.

**- Commune de Saint-Philippe -**

Olivier RIVIERE, Clarita TURPIN.

**REPRESENTES-PROCURATION**

**- Commune du Tampon -**

André THIEN AH KOON (*représenté par Olivier RIVIERE, de l'affaire n° 09-20191129 à l'affaire n° 54-20191129*), Pierre ROBERT (*représenté par Jacqueline FRUTEAU-BOYER*), Denise BOUTET TSANG CHUN SZE (*représentée par Emmanuelle HOARAU*), Daniel MAUNIER (*représenté par Catherine TURPIN*), François ROUSSETY (*représenté par José PAYET, de l'affaire n° 34-20191129 à l'affaire n° 54-20191129*), Marcelin THELIS (*représenté par Rito MOREL*).

**- Commune de Saint-Joseph -**

Patrick LEBRETON (*représenté par Henri-Claude HUET*), Blanche Reine JAVELLE (*représentée par Rose Andrée MUSSARD*), Marie-Jo LEBON (*représentée par Marie-Andrée LEJOYEUX*), Harry-Claude MOREL (*représenté par Harry MUSSARD*).

**- Commune de l'Entre-Deux -**

André DUPREY (*représenté par Bachil VALY*).

**ETAIENT ABSENTS**

**- Commune du Tampon -**

Marie France RIVIERE, Albert GASTRIN (*de l'affaire n° 47-20191129 à l'affaire n° 54-20191129*).

Colette FONTAINE, Jean-Jacques VLODY.

**- Commune de Saint-Joseph -**

Harry MALET, Priscilla PAYET, François RIVIERE.

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, la Présidente ouvre la séance. Conformément à l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination du Secrétaire de séance. A l'unanimité, Madame Laurence MONDON a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

**AFFAIRE N° 38-20191129**

**ZAE LES PALMIERS SUR LA COMMUNE DU TAMPON – MODIFICATION DE LA  
CONCESSION - APPROBATION DE L'AVENANT N° 4**

Le Président rappelle que :

- par délibération en date du 2 juin 2017, le Conseil communautaire a décidé d'approuver l'avenant n° 2 à la convention d'aménagement passée avec la SEDRE pour l'extension de la ZAE des Trois-Mares, actant le transfert de compétence du concédant de cette opération de la Commune du Tampon à la Communauté d'Agglomération du Sud à compter du 1er janvier 2017,
- que la concession d'aménagement signée entre la Commune du Tampon, précédent concédant, en date du 07 novembre 2010 est le document qui fixe les modalités d'exécution de la concession d'aménagement,
- qu'une délibération en date du 02 mars 2018 à l'affaire n° 11-20190302, relative à des avances de trésorerie a été votée et qu'un avenant n° 3 a été signé entre la CASUD et la SEDRE dans ce cadre,
- qu'une délibération en date du 02 juin 2017 prolongeant la durée de la concession jusqu'au 03 février 2020 a été prise.

Le Président expose que :

- dans la concession d'aménagement initiale, les recettes de l'opération pour le concessionnaire reposent sur la vente du foncier aux entreprises dès l'achèvement des aménagements et sur les subventions,
- lors de la reprise de la compétence par la CASUD, au niveau de la tranche 1 de la ZAE, l'obtention d'une subvention FEDER nécessite la mise à disposition du foncier aux entreprises sous forme de baux à construction,
- l'hypothèse retenue par la CASUD et la SEDRE était de contractualiser ces baux à construction par capitalisation, cela permettant de percevoir sur un court terme les recettes afférentes,
- Or, la Région Réunion, autorité de gestion des fonds européens, nous a informé que cette modalité de paiement par capitalisation n'est pas conforme et qu'il faut appliquer une mensualisation des loyers sur une durée de 26 ans.

Cette disposition vient donc remettre en question :

- les conditions de trésorerie de l'opération pour le concessionnaire,

- la durée de la concession si le concédant devait gérer les baux sur une période de 26 ans.

Juridiquement, une Concession d'Aménagement n'a pas pour mission de gérer des baux fonciers sur une durée dépassant la durée de l'opération d'aménagement.

Par ailleurs, au niveau des lots libres, il a été décidé de procéder avec des baux à construction sur une durée de 15 ans.

Aussi, il est proposé que les baux à construction soient gérés par la CASUD au terme de la concession.

Le bilan prévisionnel est modifié et il devient le suivant :

- Bilan prévisionnel ZAE 1<sup>ère</sup> tranche**

<b>DEPENSES</b>		<b>6 361 264</b>
1	Etudes	18 433 €
2	Acquisitions	1 730 443 €
3	Travaux	3 895 007
4	Honoraires	367 390 €
5	Frais	0 €
6	Rémunérations	322 275 €
8	Divers	27 716 €
<b>RECETTES</b>		<b>6 361 264 €</b>
1	Cessions	5 361 132 €
2	Participations	0
4	Subventions	1 000 132 €

- Bilan prévisionnel ZAE 2<sup>ème</sup> tranche**

<b>DEPENSES</b>		<b>6 361 264</b>
1	Etudes	0 €
2	Acquisitions	1 021 350 €
3	Travaux	2 266 899 €
4	Honoraires	161 700 €
5	Frais	0 €
6	Rémunérations	190 452 €
8	Divers	15 000 €

<b>RECETTES</b>		<b>3 655 401 €</b>
1	Cessions	2 640 000 €
2	Participations	0
4	Subventions	789 006 €

• **Bilan prévisionnel consolidé de la concession d'aménagement**

<b>DEPENSES</b>		<b>10 016 665 €</b>
1	Etudes	18 433 €
2	Acquisitions	2 751 793 €
3	Travaux	6 161 906 €
4	Honoraires	529 090 €
5	Frais	0 €
6	Rémunérations	512 727 €
8	Divers	42 716 €
<b>RECETTES</b>		<b>10 016 665 €</b>
1	Cessions	8 227 527 €
2	Participations	0
4	Subventions	1 789 138 €

Les pièces annexes sont :

- un avenant n° 4, comprenant une annexe n° 1 relative à la grille de répartition des risques est joint,
- un avenant n° 1 à la convention d'avance de trésorerie du 23 février 2017 consentie dans le cadre d'une concession d'aménagement (*art. L. 15232, 4 du code général des collectivités territoriales*),
- un avenant n° 1 à la convention d'avance de trésorerie du 10 avril 2018 consentie dans le cadre d'une concession d'aménagement (*art. L. 15232, 4 du code général des collectivités territoriales*),

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver les modifications apportées à la concession d'aménagement passée avec la SEDRE pour la réalisation de la ZAE le Palmiers en prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2022,
- d'approuver l'avenant n° 4 qui est annexé ainsi que la grille de répartition des risques,
- d'approuver l'avenant n° 1 à la convention d'avance de trésorerie du 23 février 2017 consentie dans le cadre d'une concession d'aménagement (art. L. 15232, 4 du code général des collectivités territoriales),
- d'approuver l'avenant n° 1 à la convention d'avance de trésorerie du 10 avril 2018 consentie dans le cadre d'une concession d'aménagement (art. L. 15232, 4 du code général des collectivités territoriales),
- d'autoriser le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces relatives à cette affaire.

Le Conseil est prié de bien vouloir en délibérer.

## **DECISION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

**Le Conseil,**

**Après en avoir délibéré, à l'unanimité des suffrages exprimés,**

- . approuve les modifications apportées à la concession d'aménagement passée avec la SEDRE pour la réalisation de la ZAE le Palmiers en prorogeant la concession jusqu'au 31 décembre 2022,**
- . approuve l'avenant n° 4 qui est annexé ainsi que la grille de répartition des risques,**
- . approuve l'avenant n° 1 à la convention d'avance de trésorerie du 23 février 2017 consentie dans le cadre d'une concession d'aménagement (art. L. 15232, 4 du code général des collectivités territoriales),**

- . **approuve l'avenant n° 1 à la convention d'a**  
**10 avril 2018 consentie dans le cadre d'une concession d'aménagement**  
**(art. L. 15232, 4 du code général des collectivités territoriales),**
- . **autorise le Président ou le Vice-Président délégué à signer toutes pièces**  
**relatives à cette affaire,**
- . **informe que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours**  
**devant le Tribunal Administratif de la Réunion dans un délai de 2 mois**  
**à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de**  
**l'Etat.**

**Abstention : 00**

**Contre : 00**

**Pour : 42**

**POUR EXTRAIT CONFORME,**  
**Le Président de la CASUD,**

**André THIEN AH KOON**

