




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

Envoyé en préfecture le 10/12/2019
Reçu en préfecture le 10/12/2019
Affiché le 
ID : 974-249740085-20191129-AFF39_CC291119-DE

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

AFFAIRE N° 39-20191129

ZAE LES PALMIERS AU TAMPON –APPROBATION DU CRAC 2018

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^{ème} 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 SELIER, 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° 39-20191129**ZAE LES PALMIERS AU TAMPON – APPROBATION DU CRAC 2018**

Le Président rappelle que la Loi NOTRe a transféré aux EPCI la compétence « zone d'activité économique » et plus précisément, « la création, l'aménagement, l'entretien et la gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ».

A ce titre, par délibération en date du 2 décembre 2016, le Conseil Communautaire a modifié les statuts de la CASUD pour tenir compte de l'actualisation des dispositions statutaires au regard de la Loi NOTRe, notamment en transférant la compétence dans le domaine économique, de la Commune du Tampon à la CASUD, dont l'extension de la ZAE de Trois-Mares (intégrant la ZAE des Flamboyants) en concession avec la SEDRE.

Par délibération en date du 16 décembre 2016, la Commune du Tampon a approuvé lesdits statuts modifiés de la CASUD.

L'avenant n° 2, approuvé par délibération du Conseil communautaire du 2 juin 2017, signé le 9 juin 2017 et reçu en préfecture le 20 juin 2017 a :

- prorogé la convention de concession d'aménagement de 3 années, soit jusqu'au 03 février 2020,
- acté le transfert de la compétence de concédant de l'opération d'extension de la ZAE de Trois-Mares, de la Commune du Tampon à la Communauté d'Agglomération du Sud, à compter du 01 janvier 2017,
- adapté certaines clauses de la convention, notamment pour tenir compte des nouvelles dispositions juridiques s'appliquant aux concessions d'aménagement, et de la réalisation d'une première tranche opérationnelle, la ZAE des Flamboyants,
- adjoint une grille de répartition des risques, jointe en annexe de l'avenant.

Le Président informe que cette zone a été renommée en 2018, « ZAE Les Palmiers » et qu'en application de l'article L 1523-3 du code général des collectivités territoriales, l'aménageur doit établir un bilan financier prévisionnel global des activités, le Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC).

Il précise que :

- sur le plan règlementaire au niveau de la tranche 1, il y a eu l'obtention de l'arrêté de Permis d'Aménager de 34 lots,

- sur le plan commercial, en 2018, cette tranche ~~1~~ ~~est~~ ~~totale~~ ~~ment~~ ~~en~~ parcelle FEDER, avec le choix de cession des parcelles sous forme de baux à construction suivant deux formules :
 - 5,39 €/m²/an sur 26 ans par capitalisation de l'ensemble des loyers à la signature du bail,
 - 5,39 €/m²/an sur 32 ans par versement d'un loyer mensuel sur toute la durée du bail.

Le montant final des loyers est maintenant arrêté à 5 € pour être en conformité avec les attentes de la Région Réunion, autorité de gestion du FEDER.

Sur le plan de l'investissement financier, avec la demande de subvention FEDER 2014-2020, au titre de la mesure 8.01 « Création d'immobilier d'entreprises et de zones d'activités économiques » le montant prévisionnel souscrit s'élève à 1 549 138 €.

Sur le plan de l'exploitation, avec deux avances de trésorerie du concédant, le montant global intégré au bilan financier prévisionnel présenté est de 3 200 000 €, réparti en :

- une première convention d'avance de trésorerie de 1 000 000 € versée en 2017 et 2018,
- une seconde convention d'avance de trésorerie de 2 200 000 € versée en 2019.

Soit un montant total d'avance de trésorerie de : 3 200 000 €.

Il est rappelé que ces avances de trésorerie seront remboursées au rythme de la commercialisation de l'opération.

Le bilan financier prévisionnel présenté s'élève à 6 361 264 € HT en dépenses et en recettes.

▪ **Bilan prévisionnel ZAE 1^{ère} tranche**

DEPENSES		6 361 264
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 €

RECETTES		6 361 264 €
1	Cessions	5 361 132 €
2	Participations	0
4	Subventions	1 000 132 €

Les prévisions opérationnelles se présentent comme suit :

L'année 2018 a permis :

- de finaliser des études de maîtrise d'œuvre et le lancement de la consultation relative aux travaux d'aménagement,
- d'engager la réalisation des travaux d'aménagement,
- de pré-commercialiser les 34 lots de la ZAE 1ère tranche en présentant les dossiers des entreprises à la commission d'éligibilité FEDER de la Région,
- de signer la convention de financement FEDER avec la REGION,
- de solliciter le versement du solde de la première convention d'avance de trésorerie (500 000 €),
- de poursuivre le portage financier, notamment s'agissant des travaux, avec la signature d'une seconde convention d'avance de trésorerie (2 200 000 €).

A propos du foncier, aucune acquisition ou cession n'est intervenue sur l'année 2018.

Du point de vue de la Trésorerie, les remboursements par la SEDRE ne seront opérés qu'à partir de 2022.

L'année 2019 permettra la finalisation des dernières dépenses d'investissement, la signature des contrats de réservation des baux à construction.

En ce qui concerne le CRAC présenté par la SEDRE, compte tenu de la période avancée de l'année 2019, des projections plus précises des recettes et des dépenses sont affichées pour les exercices de 2020 et 2021 notamment.

Il est à noter pour 2019 les faits marquants suivants :

- le principe de la capitalisation sur les baux FEDER remis en cause par la Région Réunion,
- le principe de la mise en place de baux à construction sur les parcelles dites en lots libres. (voir délibération prise par la CASUD ce jour).

Ces deux évènements viendront remettre en question la gestion de ce dossier en termes de trésorerie.

En effet, la capitalisation de loyers et la vente de parcelles auraient permis des entrées financières rapides. La location sur des durées de 15 ou 26 ans fera peser des avances de trésorerie sur la CASUD pendant toute la période des loyers.

Pour l'année 2019, le budget est équilibré sans participation de la CASUD.

ZAE LES PALMIERS 2^{EME} TRANCHE

Le bilan financier prévisionnel de la ZAE les Palmiers 2^{ème} Tranche est le résultat des études de faisabilité engagées en 2017 et 2018, qui seront finalisées en 2019 et des orientations définies par la CASUD :

- sur le plan règlementaire, par le dépôt du Permis d'Aménager pour la réalisation de 16 lots à bâtir et du dossier d'autorisation au titre de la loi sur l'eau. Sur ce point, l'arrêté préfectoral d'examen au cas par cas a été délivré au mois de septembre 2019,
- sur le plan commercial, avec le choix de cession des parcelles sous forme de lots libres. Le prix de vente de la ZAE Les Palmiers 2^{ème} tranche s'établit à 150 €/m² pour une surface cessible à parfaire de 18 862 m².

Pour rappel, le Conseil communautaire de la CASUD, en date du 05 juillet 2019 à l'affaire n° 31-20190705, a approuvé la modification de la tranche 1 et de la tranche 2 en mixant sur chacune des tranches des parcelles FEDER ainsi que des lots libres.

Il s'agissait d'être réactif et de faire preuve d'adaptation aux principes de réalité de la commercialisation pour intégrer les divers besoins des entreprises.

Le bilan financier prévisionnel présenté s'élève à 3 675 401 € HT en dépenses et en recettes.

• Bilan prévisionnel ZAE 2^{ème} tranche

DEPENSES		6 361 264
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 €
RECETTES		3 655 401 €
1	Cessions	2 640 000 €
2	Participations	0
4	Subventions	789 006 €

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

DEPENSES		10 016 665 €
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 €
RECETTES		10 016 665 €
1	Cessions	8 227 527 €
2	Participations	0
4	Subventions	1 789 138 €

La concession d'aménagement comprend désormais deux sous-opérations :

- 1- ZAE les Palmiers 1^{ère} tranche,
- 2- ZAE les Palmiers 2^{ème} tranche.

Le bilan financier prévisionnel consolidé de la concession d'aménagement s'élève à 10 016 665 € HT en dépenses et en recettes soit une augmentation de 34 545 € par rapport au CRAC 2017 (+0,34%).

Le Président souligne que le compte rendu annuel du concédant à la collectivité (CRAC) et les bilans financiers sont également en pièces annexes.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver le CRAC au 31/12/2018 présenté par la SEDRE pour la ZAC Les Palmiers,
- d'approuver le bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération qui s'équilibre à hauteur de 10 016 665 € HT ainsi que le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération,
- de valider les dépenses et recettes de l'année 2018,
- de valider les objectifs opérationnels pour l'année 2019 ainsi que les dépenses et les recettes afférentes,

- 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 le CRAC au 31/12/2018 présenté par la SEDRE pour la ZAC Les Palmiers,**
- . **approuve le bilan financier prévisionnel actualisé de l'opération qui s'équilibre à hauteur de 10 016 665 € HT ainsi que le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération,**
- . **valide les dépenses et recettes de l'année 2018,**
- . **valide les objectifs opérationnels pour l'année 2019 ainsi que les dépenses et les recettes afférentes,**
- . **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

