



EXTRAIT DU PROCÈS-VERBAL DES DÉLIBÉRATIONS
DE LA SÉANCE DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE
DU VENDREDI 26 JUILLET 2024

AFFAIRE N° 27-20240726

**ZAE LES PALMIERS - CONCESSION AVEC LA SEDRE –
APPROBATION CRAC 2023**

L'an deux mille vingt-quatre, le vingt-six du mois de juillet à neuf heures et quinze minutes, en application des articles L.2121-7, L. 2122-8 par renvoi de l'article L.5211-2 du Code général des collectivités territoriales (CGCT), se sont réunis dans la salle des fêtes du 12^e km sise au Tampon, rue Auguste Lacaussade, les membres du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Sud, légalement convoqués, le 19 juillet 2024, sous la présidence de Monsieur Jacquet HOARAU.

NOTA :

Nombre de conseillers
en exercice : **48**

Présents : **31**

Absents représentés : **17**
Absents : **00**

ETAIENT PRESENTS

- Commune du Tampon -

HOARAU Jacquet, THIEN AH KOON Patrice (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 20-20240726), GASTRIN Albert, TURPIN Catherine, MAUNIER Daniel, ROBERT Evelyne, PAYET-TURPIN Francemay, THERINCOURT Jean-Pierre, BLARD Régine, DIJOUX-RIVIERE Mimose, DOMITILE Noéline, FONTAINE Henri, GENGE Jack, TECHER Doris.

BASSIRE Nathalie, FONTAINE Gilles, SOUBAYA Josian.

- Commune de Saint-Joseph -

HUET Henri Claude, JAVELLE Blanche Reine, FULBERT-GERARD Gilberte, HOAREAU Sylvain, HUET Marie-Josée, LEICHNIG Stéphanie, LEJOYEUX Marie Andrée, LEVENEUR Inelda, MUSSARD Rose Andrée, VIENNE Axel.

BENARD Clairette Fabienne, GUEZELLO Alin.

- Commune de l'Entre-Deux -

VALY Bachil, GROSSET-PARIS Isabelle (de l'affaire n° 01 à l'affaire n° 03-20240726).

PAYET Gilles.

- Commune de Saint-Philippe -

RIVIERE Olivier.

ETAIENT REPRESENTES (PROCURATION)

- Commune du Tampon -

ROMANO Augustine représentée par DOMITILE Noëline, MONDON Laurence représentée par GASTRIN Albert, PICARDO Bernard représenté par MAUNIER Daniel, GONTHIER Charles Émile représenté par THERINCOURT Jean-Pierre, FONTAINE Véronique représentée par TECHER Doris, LEBON Jean Richard représenté par DIJOUX RIVIERE Mimose, THIEN AH KOON Patrice représenté par PAYET TURPIN Francemay (de l'affaire n° 21 à l'affaire n° 48-20240726, y compris la question diverse n° 01-20240726).

BENARD Monique représentée par PAYET Gilles.

- Commune de Saint-Joseph -

LEBRETON Patrick représenté par HUET Henri Claude, HUET Mathieu représenté par HUET Marie-Josée, K/BIDI Émeline représentée par LEICHNIG Stéphanie, LEBON David représenté par FULBERT GERARD Gilberte, LANDRY Christian représenté par MUSSARD Rose Andrée, MUSSARD Harry représenté par JAVELLE Blanche Reine.

LEBON Louis Jeannot représenté par BENARD Clairette Fabienne.

- Commune de l'Entre-Deux -

GROSSET-PARIS Isabelle représentée par VALY Bachil (de l'affaire n° 04 à l'affaire n° 48-20240726, y compris la question diverse n° 01-20240726).

- Commune de Saint-Philippe -

COURTOIS Vanessa représentée par RIVIERE Olivier.

Les membres présents formant la majorité de ceux en exercice, conformément aux règles de quorum, le Président ouvre la séance. En application de l'article L.2121-15 du Code général des collectivités territoriales, l'Assemblée procède à la nomination d'un ou de plusieurs de ses membres pour remplir les fonctions de secrétaire. A l'unanimité, Madame Doris TECHER a été désignée pour remplir les fonctions de secrétaire.

AFFAIRE N° 27-20240726

ZAE LES PALMIERS - CONCESSION AVEC LA SEDRE – APPROBATION CRAC 2023

Le Président rappelle les travaux en cours pour la réalisation de la zone d'activité « Les Palmiers » à Trois Mares d'une superficie de 11 ha. Elle jouxtera à terme l'actuelle zone.

Il rappelle également que la création de cette zone d'activité était inscrite dans le programme FEDER/ ITI (investissement territorial intégré) de 2014/2020. Ce soutien du FEDER nécessite et se concrétise par la mise en oeuvre de baux à construction pour les parcelles subventionnées.

Cette opération se réalise dans le cadre d'une concession passée avec la SEDRE.

Il précise que les différentes décisions déjà prises sur cette affaire et leur objet sont énumérées dans le Compte Rendu Annuel à la Collectivité (CRAC) de 2023 qui est mis à la disposition en pièce annexe.

Il indique que le programme global proposé dans le présent CRAC 2023, s'établit à :

	Baux à construction	Ventes
Tranche 1	13	21
Tranche 2	8	13
Tranche 3	5	8
	26 parcelles	42 parcelles

Le Président rappelle que l'opération de la ZAE en 2023 se décompose en trois tranches et en rappelle ci-dessous l'état d'avancement.

Tranche 1

La tranche 1 est achevée. La réception a été prononcée le 26 septembre 2022. Les entreprises retenues ont entamé les procédures d'acquisition ou de location et sont pour certaines en phase également de dépôt des permis de construire.

Le foncier

Le Conseil Municipal de la Commune du Tampon a délibéré le 29 avril 2023 pour permette la cession du foncier de la tranche 1 à la SEDRE.

La SEDRE a engagé l'acquisition, auprès de la Commune du Tampon, du foncier d'assiette de la tranche 1 en deux temps :

- acquisition de 2 parcelles (lot 1), pour engager très rapidement la signature du bail à construction par l'entreprise FERMCO – Signature prévue le 1er trimestre 2024,

· acquisition du solde de l'emprise de la tranche 1 de la ZAE sur la base d'un compromis de vente, avec signature de l'acte dès versement de l'emprunt sollicité par la SEDRE pour l'acquisition de la tranche 1, soit au 3^e trimestre 2024.

Pour rappel, la SEDRE contractera un emprunt pour acquérir le terrain d'assiette de la tranche 1(ainsi que celui de la tranche 2).

Pour mémoire Le financement de la tranche 1 est assuré par :

- la vente des parcelles,
- les loyers des parcelles cédées en bail à construction,
- les subventions FEDER (Europe / Région Réunion),
- la participation EDF à la desserte en électricité du site.

Tranche 2

Pour répondre aux demandes de parcelles de plus petites tailles (500 m²), la CASUD a souhaité modifier le programme de la tranche 2 qui propose, désormais, 21 parcelles.

Les études techniques actualisées ont été finalisées selon ce programme en 2022. En 2023, les études ont été reprises pour intégrer les besoins au niveau des réseaux du service départemental d'incendie SDIS).

La consultation de travaux sera lancée dès la maîtrise du planning d'obtention d'un prêt bancaire destiné à financer les travaux, soit, prévisionnellement, au second semestre 2024.

Tranche 3

Une étude de faisabilité a été engagée en juin 2021 et a permis de configurer un scénario de programme prévisionnel de la **tranche 3**.

L'état financier

Le tableau suivant synthétise l'état des recettes et dépenses cumulées au 31/12/2023 (Valeur en Euros HT)			
DEPENSES		RECETTES	
1/ Etudes	104 155 €	7/ Cessions de terrains	0 €
2/ Terrains	88 895 €	8/ Subventions et participations	1 121 885 €
3/ Travaux	4 288 706 €		
4/ Honoraires	344 838 €		
5/ Frais Financiers	1 607 €		
6/ Frais Généraux	215 579 €		
7/ Autres dépenses	108 275 €	9/ Autres recettes	0 €
TOTAL DES DEPENSES HT	5 152 055 €	TOTAL DES RECETTES HT	1 121 885 €
DIFFERENTIEL DE TVA	406 991 €		
COMPTE DE TIERS-CLIENTS	0 €	COMPTE DE TIERS-FOURNISSEURS	167 041 €

Le tableau suivant synthétise l'état des recettes et dépenses cumulées au 31/12/2023 (Valeur en Euros HT)		
DEPENSES		RECETTES
		AVANCE DE TRESORERIE 3 200 000 €
		COMPTE DE LIAISON 1 070 120 €
TOTAL GENERAL	5 559 046 €	5 559 046 €

Le bilan comptable au 31/12/2023 présente les caractéristiques ci-après.

Un niveau d'avancement au regard du bilan financier prévisionnel du CRAC 2023 :

- Dépenses : 42,86 % imputées en quasi-totalité sur la tranche 1. Il reste donc 57,14 % des dépenses à réaliser (Tranches 2 et 3).
- Recettes : 9,09 % imputés en totalité sur la tranche 1. Il reste donc 92,86 % des recettes à réaliser.
- Trésorerie : La trésorerie de l'opération au 31/12/2023 est donc de -830 168 € (hors TVA et comptes de tiers), soit -1 070 120 €, y compris TVA et comptes de tiers.

L'année 2023 a été marquée par la mise en œuvre :

- Dépenses : des conditions d'acquisition des fonciers de la tranche 1 et de la tranche 2, ainsi que de la préparation à la commercialisation de la tranche 1.
 - Travaux : 5 996 € HT
 - Les travaux de reprise de câblage Orange.
 - Honoraires : 21 021 € HT
 - Maîtrise d'œuvre (reprise DCE),
 - E. SIBAUD (reprise PAM),
 - L'étude d'ELENY (Mission d'accompagnement dans la gestion intégré des EP).
 - Dépenses diverses : 10 018 € HT (dépôt documents, constat huissier, panneau PA...).
 - Rémunération concessionnaire : 1 607 € (conformément à la convention de concession d'aménagement).
 - Recettes : 0 € H

Les hypothèses de commercialisation pour 2024 et années suivantes

Les hypothèses de commercialisation des lots de la tranche 1		
2024	Cessions en bail à construction	1 parcelle (FERMCO)
2025	Ventes aux tiers	8 parcelles
	Cessions en bail à construction	8 parcelles
	Cessions à la CASUD	8 parcelles
2026	Ventes aux tiers	8 parcelles
	Cessions en bail à construction	5 parcelles
	Cessions à la CASUD	5 parcelles
2027	Ventes aux tiers	5 parcelles

Les hypothèses de commercialisation des lots de la tranche 2		
2025	Ventes aux tiers	3 parcelles
2026	Ventes aux tiers	5 parcelles
	Cessions en bail à construction	8 parcelles
	Cessions à la CASUD	8 parcelles
2027	Ventes aux tiers	5 parcelles
Les hypothèses de commercialisation des lots de la tranche 3		
2027	Ventes aux tiers	5 parcelles
	Cessions en bail à construction	5 parcelles
	Cessions à la CASUD	5 parcelles
2028	Ventes aux tiers	3 parcelles

Afin de gérer la trésorerie de l'opération, en attendant l'encaissement effectif des ventes de parcelles, il est prévu de contracter deux emprunts de trésorerie :

- pour le financement des acquisitions foncières des tranches 1 et 2 d'un montant de 2 600 000 €,
- pour le financement des travaux de la tranche 2 pour un montant de 2 000 000 €.

Les prévisions de remboursement des avances de trésorerie sont directement impactées par le rythme des commercialisations des parcelles aux tiers et des cessions à la CASUD des parcelles cédées en bail à construction, et enfin du remboursement des emprunts et des avances de trésorerie, débouchant sur les hypothèses suivantes :

- 2024 : Maintien d'une trésorerie globale minimale (*environ 500 000 €*),
- 2025 : Trésorerie d'*environ 275 000 €* découlant des cessions cumulées des parcelles à la CASUD et du remboursement d'une première partie des avances de trésorerie,
- 2026 : Maintien d'une trésorerie globale prudente (*environ 350 000 €*), avec remboursement prévisionnel d'une seconde partie des avances de trésorerie,
- 2027 : Trésorerie positive permettant le remboursement du solde des avances trésoreries à la CASUD,
- 2028 : Trésorerie nulle en fin de concession liée au remboursement du prêt travaux de la tranche 2.

Le Président rappelle que lors de l'approbation du CRAC de 2022, le principe de recourir à l'emprunt pour les besoins de trésorerie a été acté et que l'emprunt contracté par la SEDRE serait garanti par la CASUD à 80 %.

CASUD - ZAE LES PALMIERS - CRAC 2023 - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL 1ère, 2ème et 3ème TRANCHE (en euros HT)

LI	INTITULE	Dernier Bilan approuvé CRAC 2022 ZAE 1ère et 2ème Tranche	BILAN CONCESSION A APPROUVER CRAC 2023 ZAE 1ère, 2ème et 3ème tranche	Variation CRAC 2023 / CRAC 2022
	DEPENSES	14 289 878	14 138 138	-151 740
1	ETUDES	230 855	216 550	-14 305
110	Etudes préliminaires	131 075	117 475	-13 600
111	Etudes urbanisme	99 780	99 075	-705
2	ACQUISITIONS	3 379 882	3 404 428	24 546
210	Fonds	3 272 051	3 272 051	0
211	Frais annexes aux acquisitions	67 809	67 809	0
212	Honoraires bureau foncier	0	0	0
213	Taxes foncières	40 022	64 567	24 545
220	Indemnités	0	0	0
3	TRAVAUX	8 675 630	8 537 823	-137 807
310	Infra - VRD	8 329 996	8 320 548	-9 448
	Remboursement par ASTN	-345 000	-345 000	0
330	EDF / FT	236 939	236 939	0
340	Soutènements	0	0	0
350	Imprévus	453 695	325 336	-128 359
4	HONORAIRES	672 899	705 388	32 489
410	Honoraires autres	51 410	60 985	9 575
421	Honoraires géotechnicien	36 200	36 200	0
430	Coordination Sécurité Santé	32 920	32 920	0
440	Honoraires géomètre	88 820	90 928	2 108
460	Honoraires maîtrise d'œuvre	463 549	468 055	4 506
463	Urbaniste	0	0	0
5	FRAIS	488 000	489 607	1 607
510	Frais financiers	0	1 607	1 607
520	Intérêts sur emprunts	488 000	488 000	0
6	REMUNERATIONS	716 357	655 068	-61 289
610	Rémunération frais de société	24 697	24 697	0
611	Rémunération sur recettes	136 675	141 226	4 551
612	Rémunération commercialisation	49 500	48 750	-750
613	Rémunération de liquidation	30 000	30 000	0
614	Rémunération sur dépenses	460 071	394 981	-65 090
615	Rémunérations sur foncier	15 414	15 414	0
620	Autres rémunérations	0	0	0
8	DIVERS	126 255	129 273	3 018
830	Reprographie - Publication - Huissier	126 255	129 273	3 018
	RECETTES	14 289 878	14 138 138	-151 740
1	CESSIONS	12 766 294	12 666 730	-99 564
110	Cessions lots libres (y.c. rémunération de commercialisation) - ENTREPRISES	8 400 000	8 400 000	0
111	Baux à construction - PARCELLES - LOYERS	255 000	141 355	-113 645
112	Baux à construction - ATELIER IMMOBILIER ENTREPRISES	0	0	0
113	Acquisitions CASUD des lots cotés en bail à construction	4 111 294	4 125 375	14 081
114	Cession parcelles propriétés SEGRE	0	0	0
2	PARTICIPATIONS	300 000	300 000	0
210	Participation Commune au titre du foncier	0	0	0
211	participations CASUD	0	0	0
212	Bonification EPFR	0	0	0
213	Participation EDF	300 000	300 000	0
4	SUBVENTIONS	1 223 584	1 171 408	-52 176
	Subvention EDF	0	0	0
410	Subventions FEDER	1 223 584	1 171 408	-52 176
5	PRODUITS	0	0	0
530	Reprise du contrat de prêt par le concédant	0	530	530
		0	0	0
	RESULTAT D'EXPLOITATION	0	0	0
	SOLDE HT CUMULE	0	0	0
	AMORTISSEMENTS TRANCHE 1 ET TRANCHE 2 ET TRANCHE 3	4 600 000	7 800 000	3 200 000
1	FINANCEMENTS	4 600 000	7 800 000	3 200 000
110	Emprunt amortissement	0	0	0
120	Remboursement avance Trésorerie CASUD	3 200 000	3 200 000	0
121	Remboursement avance prêts 1 et 2	4 600 000	4 600 000	0
1	MOBILISATIONS	7 800 000	7 800 000	0
110	Emprunts mobilisations / prêt-reals	4 600 000	4 600 000	0
120	Avance concédant encasée	3 200 000	3 200 000	0
	TRESORERIE CUMULEE	0	0	0

Le CRAC 2023 s'équilibre en recettes et en dépenses à 14 138 138,00 €.

Le Président informe que le CRAC est joint en annexe.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'approuver le CRAC au 31/12/2023 présenté par la SEDRE pour la ZAE Les Palmiers,
- d'approuver le bilan financier actualisé au 31/12/2023 de l'opération qui s'équilibre à hauteur de 14 138 138 € HT sans participation de la collectivité CASUD en termes de subvention d'équilibre,
- le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération et la garantie d'emprunt accordé à 80 % par la CASUD,
- de valider les dépenses et recettes de l'année 2023,
- de valider les objectifs opérationnels pour l'année 2024 et les suivantes et 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 31/12/2023 présenté par la SEDRE pour la ZAE Les Palmiers,**
- **approuve le bilan financier actualisé au 31/12/2023 de l'opération qui s'équilibre à hauteur de 14 138 138 € HT sans participation de la collectivité CASUD en termes de subvention d'équilibre,**
- **approuve le plan de trésorerie prévisionnel de l'opération et la garantie d'emprunt accordé à 80 % par la CASUD,**
- **valide les dépenses et recettes de l'année 2023,**
- **valide les objectifs opérationnels pour l'année 2024 et les suivantes et 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 : 48

POUR EXTRAIT CONFORME,
La Secrétaire de séance,



Doris TECHER

Le Président de la CASUD,




Jacquet HOARAU

SOMMAIRE

I.	ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION	P.3
	I.1. DONNEES ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES.....	P.4
	I.2. PRESENTATION DE L'OPERATION	P.7
	I.3. ETAT D'AVANCEMENT DE LA ZAE DES PALMIERS AU 31/12/2023	P.11
II.	COMPTE-RENDU FINANCIER	P.16
	II.1. BILAN COMPTABLE AU 31.12.2023	P.17
	II.2. PREVISIONS DES DEPENSES ET RECETTES SUR LES EXERCICES SUIVANTS	P.19
	II.3. BILAN FINANCIER PREVISIONNEL ACTUALISE AU 01/01/2024....	P.26
III.	ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS FONCIERES REALISEES EN 2023.....	P.29
	III.1. ETAT DES ACQUISITIONS FONCIERES EN 2023.....	P.29
	III.2. ETAT DES CESSIONS FONCIERES EN 2023.....	P.29
	ANNEXES.....	P.30
	ANNEXE 1 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE LA ZAE LES PALMIERS – TRANCHES 1,2,3	P.30
	ANNEXE 2 : BILAN FINANCIER PREVISIONNEL DE LA ZAE LES PALMIERS CONSOLIDE	P.30

I. ETAT D'AVANCEMENT DE L'OPERATION

I.1. DONNEES ADMINISTRATIVES ET JURIDIQUES

Opération n° 1095 : ZAE DES PALMIERS (ex « Extension de la ZAE de Trois Mares »)

Nom de la Société concessionnaire d'Aménagement :

Société d'Équipement du Département de la Réunion (SEDRE)
53, rue de Paris – B.P. 40 172 – 97464 SAINT-DENIS CEDEX

Collectivité contractante : Communauté d'Agglomération du Sud (CASUD)

Nature de la convention établie entre la collectivité et la société :

Par délibération en date du 29 juin 2010, le Conseil municipal de la **Commune du TAMPON** a confié l'aménagement et l'équipement de l'**extension de la zone d'activités de Trois Mares** à la **SEDRE**, par le biais d'une **concession d'aménagement**, conformément aux articles L. 300-1, L. 300-4 et L. 300-5 du Code de l'Urbanisme.

La convention de concession d'aménagement a été notifiée à la **SEDRE** le 3 février 2011 pour une durée de 6 ans.

Le tableau présente de manière synthétique l'historique des délibérations sur cette opération :

<p>Délibération du 29 juin 2010, reçue en sous-préfecture le 9 juillet 2010 et notifiée à la SEDRE le 3 février 2011</p>	<p>La SEDRE est désignée concessionnaire pour la réalisation de l'extension de la ZAE de Trois Mares dans le cadre d'une concession d'aménagement.</p>
<p>Délibération du Conseil Municipal du 14/12/2011, reçue en sous-préfecture le 03/01/2012.</p> <p>Avenant n°1 du 30 octobre 2011</p>	<p>Approbation du Compte Rendu Annuel au concédant (CRAC 2010) et de son avenant n°1 au traité de concession :</p> <p>Article 1 : Rémunération sur recettes : Le concessionnaire sera chargé du montage et du suivi des dossiers de subvention, nécessaires à la réalisation de l'opération.</p> <p>Article 2 : Participation de la collectivité au titre du foncier : Création d'une participation pour valoriser le foncier communal à hauteur du coût d'acquisition présenté en dépenses. Les terrains seront transférés de la collectivité à la SEDRE, via un acte notarié de vente.</p>
<p>Délibération du Conseil Communautaire du 02/07/2017, reçue en préfecture le 20/06/2017.</p> <p>Avenant n°2 du 09/06/2017 et Dernier CRAC approuvé</p>	<p>Approbation du Compte Rendu Annuel au concédant (CRAC 2015/2016) et de son avenant n°2 au traité de concession.</p> <p>L'avenant n°2 vient acter le transfert de compétence de concédant de la commune du Tampon à la Communauté d'Agglomération du Sud et proroge la concession d'aménagement jusqu'au 3 février 2020.</p>

<p>Délibération du Conseil Communautaire du 28/09/2018, reçue en préfecture le 10/10/2018.</p> <p>Avenant n°3 du 14/08/2019 et Dernier CRAC approuvé</p>	<p>Approbation du Compte Rendu Annuel au Concédant (CRAC 2017) et de son avenant n°3 au traité de concession.</p> <p>L'avenant n°3 acte les évolutions financières du bilan de la concession d'aménagement qui comprend désormais deux sous-opérations (ZAE les Palmiers 1ère tranche et ZAE les Palmiers 2ème tranche) et proroge la concession d'aménagement jusqu'au 31/12/2021</p>
<p>Délibération du Conseil Communautaire du 29/11/2019, reçue en préfecture le 10/12/2019.</p> <p>Avenant n°4 du 29/11/2019 et Dernier CRAC approuvé</p>	<p>Approbation du Compte Rendu Annuel au concédant (CRAC 2018) et de son avenant n°4 au traité de concession.</p> <p>L'avenant n°4 acte les évolutions financières du bilan de la concession d'aménagement qui comprend deux sous-opérations (ZAE les Palmiers 1ère tranche et ZAE les Palmiers 2ème tranche) et proroge la concession d'aménagement jusqu'au 31/12/2022</p>
<p>Délibération au Conseil Communautaire du 06/11/2020</p>	<p>Approbation du prix de vente des lots libres à 200 € HT/m².</p>
<p>Délibération du Conseil Communautaire du 13/04/2021, reçue en préfecture le 27/04/2021.</p> <p>Avenant n°5 du 19/07/2021 et Dernier CRAC approuvé</p>	<p>Approbation du Compte Rendu Annuel au concédant (CRAC 2019 et de son avenant n°5 au traité de concession.</p> <p>L'avenant n°5 acte les évolutions financières du bilan de la concession d'aménagement qui comprend deux sous-opérations (ZAE les Palmiers 1ère tranche et ZAE les Palmiers 2ème tranche)</p>
<p>Délibération du Conseil Communautaire du 13/04/2021, reçue en préfecture le 27/04/2021.</p> <p>Avenant n°6 du 10/12/2021 et Dernier CRAC approuvé</p>	<p>Approbation du Compte Rendu Annuel au concédant (CRAC 2020 et de son avenant n°6 au traité de concession.</p> <p>L'avenant n°6 acte les évolutions financières du bilan de la concession d'aménagement qui comprend deux sous-opérations (ZAE les Palmiers 1ère tranche et ZAE les Palmiers 2ème tranche) et la prorogation de la concession d'aménagement au 31/12/2025.</p>
<p>Délibération du Conseil Communautaire du 28/10/2022, reçue en préfecture le 13/11/2022.</p> <p>Avenant n°7 du 28/10/2022 et Dernier CRAC approuvé</p>	<p>Approbation du Compte Rendu Annuel au concédant (CRAC 2021 et de son avenant n°7 au traité de concession.</p> <p>L'avenant n°7 acte les évolutions financières du bilan de la concession d'aménagement qui comprend deux sous-opérations (ZAE les Palmiers 1ère tranche et 2ème tranche).</p>

***Délibération au prochain Conseil
Communautaire.***

Avenant n°8

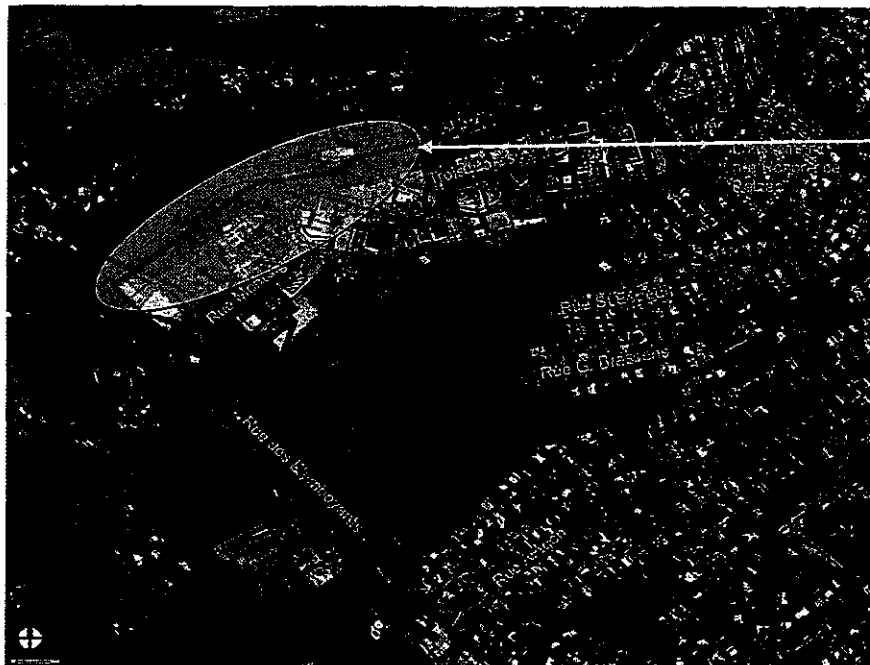
**Approbation du Compte Rendu Annuel au concédant
(CRAC 2022).**

**L'avenant n°8 acte les évolutions financières du bilan de
la concession d'aménagement sur la base du CRAC 2022
approuvé, la grille de risques et la prorogation de la
concession d'aménagement au 31/12/2028.**

I.2. PRESENTATION DE L'OPERATION

I.2.1 LE SITE

L'opération **ZAE LES PALMIERS** se situe à Trois Mares, à l'Est du territoire de la commune du **TAMPON**, dans la continuité de la ZAE Trois-Mares existante. Cette opération à vocation industrielle et artisanale s'étend sur une superficie d'environ 11 ha,.



ZAE de 3 Mares existante

Périmètre opérationnel de l'extension de la ZAE de Trois Mares

Source : Diagnostic réalisé par le groupement XDA / GRONTMIJ en avril 2013

Le **périmètre opérationnel** est délimité par :

- La RD 400 / Rue des Flamboyants : la ligne des 400 longe le centre-ville et la Châtoire ;
- La RD 3 : la route Hubert Delisle qui permet de relier le Bras de Pontho à Bérive en passant par le quartier de Trois Mares et le centre-ville,
- La RD 39 : cette voie rejoint le quartier de Trois Mares et les Quatre Cents, puis la Ravine des Cabris,
- A l'Est par l'EBC et le quartier d'habitations (impasse Georges Brassens et chemin Expédit),
- Au Sud/Est par l'EBC et le quartier d'habitations (Rue Aragon).

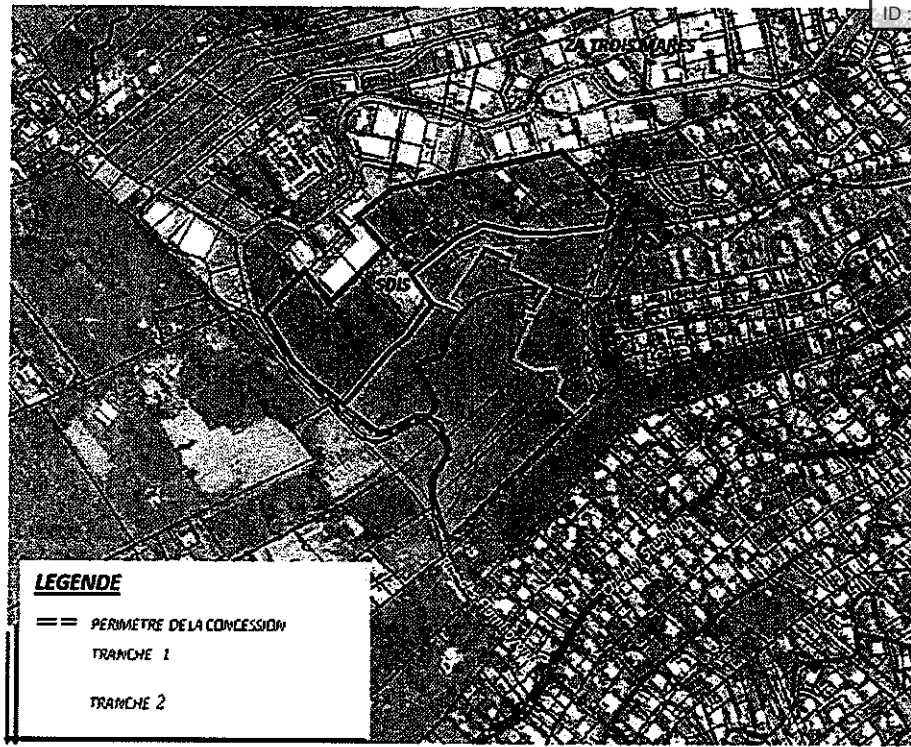
I.2.2 LE PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZAE

I.2.2.1 Le plan d'aménagement global

Le périmètre de la concession d'aménagement est décliné en **trois tranches opérationnelles**.

La création de cette zone d'activités permettra de créer un pôle économique d'importance au sein du secteur de Trois-Mares, en lien avec la ZA existante et ayant fait l'objet d'une requalification.

Le schéma suivant précise le périmètre de la concession d'aménagement de la **SEDRE**, ainsi que les limites opérationnelles des différentes tranches en 2023.



I.2.2.2 Une zone d'activités en lien direct avec la ZA existante

L'aménagement de la **Zone d'Activité Economique des PALMIERS**, est réfléchi en lien direct avec la ZA Trois-Mares existante ainsi qu'avec le projet de SDIS en cours sur la parcelle BP 1293.

A ce titre, les études prennent en considération la nécessité de mettre en œuvre plusieurs liaisons entre la ZA existante et les différentes tranches de la **ZAE des PALMIERS** afin d'assurer une continuité entre ces entités. Une réflexion particulière sur les besoins de desserte du SDIS est également engagée dans le cadre des études des tranches 2 et 3.

Le principe viaire proposé permettra :

- D'assurer une desserte de la **ZAE des PALMIERS** depuis la rue Montaigne en passant par la ZA existante ;
- De créer deux dessertes distinctes pour le SDIS.

I.2.3 LE DEROULE OPERATIONNEL LA ZAE

La mise en œuvre de la **ZAE des PALMIERS** s'est faite à travers plusieurs phases successives :

- L'appréhension de l'opération de concession d'aménagement,
- L'engagement d'une **première tranche** opérationnelle,
- La poursuite de l'opération sur les **tranches 2 et 3**.

I.2.3.1 L'appréhension de l'opération d'aménagement

- **2011** : Notification de la Convention de Concession d'Aménagement de « l'extension de la ZAC de Trois-Mares » à la SEDRE,
- **2011 – 2013** : Faisabilité de « l'extension de la ZAE de Trois -Mares » à travers plusieurs études de diagnostics :
 - **Economique**, confiée à la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de la Réunion en 2012,
 - **Urbain**, réalisé par le groupement GRONTMIJ / XDA en 2012-2013.

I.2.3.2 L'engagement d'une première tranche opérationnelle

- **2014 – 2015** : Recentrage de la ZAE dite « ZAE des Flamboyants » sur une **première tranche opérationnelle** Exempte de contraintes fortes (foncières, réglementaires, techniques, ...),
- **2014** : Décision de la CASUD de consacrer la tranche 1 de la ZAE des PALMIERS à des activités subventionnables par le FEDER,
- **2016-2018** : Réalisation des **études et procédures** de cette première tranche (études techniques, autorisations réglementaires...)
- **2017** : **Transfert de la Convention** de Concession de la Commune du TAMPON à la CASUD,
Pré-commercialisation des 34 parcelles de la tranche 1 de la ZAE auprès d'entreprises,
- **2018** : Signature d'une **convention de subvention FEDER** avec la REGION,
- **2018 – 2019** : Réalisation des **travaux** tranche 1, ponctués par la résiliation du marché de VRD en janvier 2020,
- **2019** : Signature de **4 contrats de réservations** avec des entreprises,
Validation de la CASUD (CRAC 2018) de l'ouverture de la commercialisation de la tranche 1 de la ZAE à la vente de parcelles.
- **2019 – 2020** : Mise au point du **bail à construction type**,
- **Novembre 2020** : Décision du Conseil Communautaire de la CASUD de fixer le prix de vente des parcelles de la tranche 1 de la ZAE à **200 € HT / m²**,
- **2020 – 2021** : Reprise des travaux de finition (après diagnostic et consultation de travaux),
- **2020 – 2021** : Signature des premières **promesses de bail à construction**,
- **Juin 2021** : Proposition de la **CASUD** de mise en place d'un **Comité d'Agrément** des projets et des porteurs de projets,
- **Avril 2022** : Instauration du **Comité d'Agrément** par la CASUD.
- **Juillet 2022** : Signature des **contrats de réservation** en présence des entreprises retenues sur la Tranche 1 et du Président de la CASUD.
- **Août 2022** : Réception des **travaux de reprise** de la tranche 1,
- **Novembre 2022** : Validation par le Conseil Communautaire de la liste des **attributaires de la tranche 1**,
- **Décembre 2022** : Demande de **Permis d'Aménager Modificatif** en vue de la demande de conformité au premier semestre 2023.

- **9 août 2023** : Obtention de l'arrêté du **Permis d'Aménager Modificatif** tran

- **25 octobre 2023** : Dépôt de la demande de **conformité des travaux** de la tranche 1.

I.2.3.3 L'engagement des tranches 2 et 3

- **2018 – 2019** : Configuration initiale de la **tranche 2** (16 parcelles),
- **Septembre 2019** : Arrêté Préfectoral de non-soumission de la tranche 2 de la ZAE des PALMIERS à Evaluation Environnementale,
- **2020** : Lancement des études techniques **de la tranche 2**,
- **2020-2022** : Evolution du programme voulu par la CASUD (mixité petites et moyennes parcelles), report du pôle Environnement initialement prévu sur la tranche 2, et passage à 21 parcelles,
- **2021** : Lancement des études de faisabilité **de la tranche 3**,
- **2022** : Finalisation des études techniques **de la tranche 2**.
Etablissement, à l'issue des Comités d'Agrément de la tranche 1, d'un listing d'entreprises potentiellement intéressées par la tranche 2 de la ZAE.
- **13 février 2023** : Dépôt du dossier de demande de **Permis d'Aménager** tranche 2, sur 18 parcelles.
- **2023** : Dépôts de compléments au dossier de demande de **Permis d'Aménager** tranche 2

I.3. ETAT D'AVANCEMENT DE LA ZAE DES PALMIERS AU 31/12/2023

La ZAE des PALMIERS est constituée de 3 tranches opérationnelles qui se succèdent chronologiquement.

I-3.1. TRANCHE 1 :

A- Foncier

L'acquisition du foncier d'assiette de la tranche 1 s'appuie sur :

- La délimitation de l'emprise acquise par la **SEDRE** à la **Commune du TAMPON**. Le choix fait par la Commune est de vendre les emprises foncières hors espaces à vocation publique (voieries, bassins de rétention...)
La surface résultante est de **35 507 m²**, établie sur la base de DMPC.
- L'estimation de France Domaines délivrée le 27.11.2020 (et confirmée par France Domaines en mars 2023), arrêtée à 39,45 € HT/m², soit un prix d'acquisition de **1 400 751 € HT**.

Le **Conseil Municipal** de la **Commune du TAMPON** a délibéré le **29 avril 2023**.

La **SEDRE** a engagé l'acquisition, auprès de la Commune du TAMPON, du foncier d'assiette de la tranche 1 en deux temps :

- **Acquisition de 2 parcelles (lot 1)**, pour engager très rapidement la signature du bail à construction par l'entreprise **FERMCO** – Signature prévue le **1^{er} trimestre 2024**.
- **Acquisition du solde de l'emprise de la tranche 1** de la ZAE sur la base d'un compromis de vente, avec signature de l'acte dès versement de l'emprunt sollicité par la **SEDRE** pour l'acquisition de la tranche 1, soit au **3eme trimestre 2024**.

Pour rappel, la **SEDRE** contractera un emprunt pour acquérir le terrain (ainsi que celui de la tranche 2).

B- Etudes

Les études spécifiques de la tranche 1 ont permis d'engager une première opération de **34 parcelles** sans contraintes fortes (réglementaires, foncières, techniques, ...).
Un **Permis d'Aménager** a été obtenu le 15 septembre 2016.

Deux îlots ont été réservés :

- L'un pour de l'**immobilier d'entreprises** qui a fait l'objet d'études de faisabilité (financée par le FEDER),
- L'autre pour la création d'un **show-room**, demandé par la **CASUD**.

C- Travaux

La réalisation des travaux de la tranche 1 a débuté en avril 2018 pour une durée contractuelle initiale de 10 mois.

Les difficultés de l'entreprise titulaire du lot principal (VRD), A3TN, ont débouché sur la résiliation, aux torts exclusifs d'A3TN, du marché de travaux par la **SEDRE** en janvier 2019.

La reprise du marché, impactée par la période COVID et la découverte de malfaçons dans les travaux réalisés par A3TN, n'ont permis d'engager les travaux de finition de la ZAE qu'en 2021.

La réception a été prononcée le 26 septembre 2022 générant la remise des ouvrages au concédant.

Des travaux d'entretien du site sont engagés périodiquement.

Pour faire face aux intrusions sauvages sur la tranche 1, des travaux de sécurisation seront réalisés mi- 2024.

D- Financement

Le financement de la tranche 1 est assuré par :

- La **vente** des parcelles,
- Les **loyers** des parcelles cédées en bail à construction,
- Les **subventions FEDER** (Europe / Région Réunion),
- La participation **EDF** à la desserte en électricité du site.

D-1. La commercialisation des parcelles

Pour rappel, le choix initial de la **CASUD** en 2017 s'est porté sur une opération commercialisée à 100% sous forme de **baux à construction**, permettant de bénéficier des subventions FEDER (Cf. ci-dessous).

Les conditions du **bail** validées par le Conseil Communautaire du 29/11/2019 étaient :

- Durée du bail : **25 ans**,
- Loyer annuel : **5 € HC/m²/an**.
- Intégration d'une promesse unilatérale de vente du bien au profit du preneur, avec intention d'achat à compter de la 19^{ème} année de bail et prix d'achat s'appuyant sur l'avis de France Domaine.

La **pré-commercialisation** des parcelles, menée entre 2017 et 2022 auprès d'environ 200 entreprises du territoire Tamponnais, n'a toutefois pas donné les résultats escomptés.

C'est pourquoi, au regard de ces difficultés, la **CASUD** a souhaité répondre plus largement aux attentes des entreprises en proposant d'intégrer la **vente** de parcelles.

Ainsi, lors du Conseil Communautaire du 29/11/2019, la **CASUD** a validé la **programmation** suivante :

- Parcelles en **bail à construction** : **24** parcelles,
- Parcelles en **vente** : **10** parcelles au prix de **200 € HT/m²**.

Pour autant, les contacts engagés avec les entreprises intéressées par la formule « bail à construction » n'ont que très partiellement débouché au regard des conditions de montage des dossiers et du profil de certaines entreprises, dont la structure financière et la régularité fiscale et sociale restaient très précaires, encore accentués par le contexte économique depuis 2019 (COVID).

C'est pourquoi, **deux actions complémentaires ont été engagées en début 2021**.

➤ **VIS-À-VIS DES ENTREPRISES DÉJÀ TITULAIRES D'UNE PROMESSE DE BAIL**

Afin de répondre aux demandes des entreprises exprimées auprès de la **CASUD**, de toucher un nombre plus important d'acquéreurs et d'accélérer la commercialisation de la tranche 1, chaque entreprise ayant candidaté pour une installation sur le site a été sollicitée officiellement pour l'achat d'une ou plusieurs parcelles en lot libre, sur la base du prix de **200 € HT/m²**, conformément à la délibération prise par le **Conseil Communautaire** de la **CASUD** le 06/11/2020.

La plupart des entreprises a confirmé son maintien en bail à construction. Seule une entreprise s'est positionnée sur l'acquisition d'une parcelle en toute propriété en complément de la promesse de bail déjà signée.

➤ **L'INSTAURATION D'UN COMITE D'AGREMENT DES DEMANDES**

La **CASUD** a décidé de créer un **Comité d'Agrément** dont le rôle est de statuer sur l'agrément à donner aux acteurs économiques souhaitant « acquérir » (en bail ou en toute propriété) du foncier sur la **ZAE des PALMIERS**.

Ce Comité est constitué d'élus et de personnels administratifs de la **CASUD**, de représentants des **Chambres Consulaires** et de représentants de la **SEDRE**.

La présidence du comité est assurée par l' élu référent aux affaires Economiques de la **CASUD**.

Les soumissionnaires, issus de la liste chronologique des demandes, étaient invités à présenter leur projet au **Comité d'Agrément**. Une cinquantaine d'entreprises ont été entendues.

Après analyse le Comité statue sur les propositions d'acquisitions des lots et leur agrément.

Les **Comités d'Agréments** se sont déroulés au **deuxième trimestre de l'année 2022**.

Dès lors, pour faire suite aux demandes exprimées lors des **Comités d'Agréments**, le Conseil Communautaire de la **CASUD** du **13/11/2022** a de nouveau fait évoluer la programmation de la tranche 1 :

- Parcelles en **bail à construction** : 17 parcelles,
- Parcelles en **vente** : 17 parcelles.

D-2. Les subventions FEDER

Comme rappelé ci-dessus, le choix initial de la **CASUD** s'est porté, en **2017**, sur une opération commercialisée à **100%** sous forme de **baux à construction**.

Dès lors, une **convention de subvention FEDER** a été signée en 2017, pour le financement de **34 parcelles en bail à construction**.

La montant de la subvention s'élevait à **1 549 138 € HT**.

Sur ces bases, la **SEDRE** a mobilisé un montant de **1 101 770 € HT** versés par la **REGION**.

Or, les évolutions de **programmation** de la **tranche 1** de la **ZAE**, entraînent automatiquement des modifications du montant de la subvention **FEDER**.

Dès lors, la **REGION** a précisé à la **CASUD** et à la **SEDRE** les dispositions appliquées en **fin de PEO 2014-2020**, et leurs incidences sur le montant final de la subvention **FEDER**. En effet, la subvention **FEDER** serait proratisée compte tenu d'une programmation différente de celle inscrite dans la convention **FEDER** signée.

Il en résulte un montant accordé de **565 588,95 € HT** impliquant un remboursement à la **REGION**, prévisionnellement en 2024, des sommes trop perçues.

La **CASUD** a, dès lors :

- Souhaité aligner la programmation de la **tranche 1** sur le montant final de la subvention **FEDER** accordée, soit **13 parcelles en bail à construction** et **21 parcelles en vente**,
- Engager la réalisation de la **tranche 2**, sur la base d'un programme de **8 parcelles en bail à construction** et **13 parcelles en vente**.

C'est sur ces bases que le présent **CRAC 2023** est proposé.

A noter qu'une seconde convention de financement **FEDER** a été signée avec la **REGION** pour les « *Etudes de faisabilité d'opérations d'immobilier d'entreprises* », pour un montant de **20 115 € HT** versé à la **SEDRE** en novembre 2022.

D-3. Participation EDF

Une participation de **180 000 € HT** a été engagée auprès d'**EDF** pour le financement de la réalisation d'ouvrages électriques de distribution publique.

I-3.2 TRANCHE 2

A- Foncier

L'acquisition de l'emprise foncière de la **tranche 2** auprès de la **Commune du TAMPON**, propriétaire, s'appuiera également sur la délimitation issue du **DMPC** restant à réaliser par la **SEDRE**, et sur l'estimation de France Domaines.

La **SEDRE** envisage d'intégrer le coût d'acquisition du foncier de la **tranche 2** dans l'emprunt contracté pour l'acquisition du foncier de la tranche 1.

L'acte d'acquisition devrait être signé avec celui de la tranche 1, soit au **1er trimestre 2024**.

B- Etudes et travaux

Les **études techniques** de la **tranche 2** ont été engagées en **2018** sur la base de **16 parcelles**.

Un **arrêté préfectoral** a été signé en **2019**, à la suite d'une procédure « **au cas par cas** », confirmant que la **tranche 2** n'était pas soumise à Autorisation ou Déclaration Environnementale.

Pour répondre aux demandes de parcelles de plus petites tailles (500 m²), la **CASUD** a souhaité modifier le **programme de la tranche 2** qui propose, désormais, **21 parcelles**.

Les **études techniques** actualisées ont été finalisées selon ce programme en **2022**.

La **consultation de travaux** sera lancée dès la maîtrise du planning d'obtention d'un prêt bancaire destiné à financer les travaux, soit, prévisionnellement, au second semestre 2024.

C- Financement

Comme précisé ci-dessus, le financement de l'**acquisition foncière** de la **tranche 2** est lié à celui de l'acquisition de la tranche 1 de la ZAE.

Un seul prêt sera donc mobilisé.

Le financement des **travaux** de la **tranche 2** a été fixé à **2 000 000 €** pour tenir compte de la **trésorerie prévisionnelle de l'opération**, elle-même dépendante du rythme de commercialisation de la tranche¹.

C-1 Le programme de la tranche 2

La volonté de la **CASUD** a toujours été de mixer sur la **tranche 2**, parcelles en **bail à construction**, bénéficiant des financements du FEDER, et parcelles en **vente**.

La volonté d'engager la réalisation de la **tranche 3** de la **ZAE** offre la possibilité de répartir les parcelles en bail à construction souhaitées, sur les **tranches 2 et 3**.

Le **programme de la tranche 2** s'établirait donc à :

- Parcelles en bail : **08**,
- Parcelles en vente : **13**.

C-2 La trésorerie de l'opération

Le montant arrêté du prêt sollicité (dépendant du **rythme de commercialisation des parcelles en vente** sur la **tranche 1**), est de **2 000 000 €**.

I-3.3 TRANCHE 3

A- Foncier

Les **propriétés foncières** des parcelles de la **tranche 3** sont **SEDRE, Commune du TAMPON** et **Privées**.

L'approbation du **CRAC 2023** permettra à la **CASUD** et à la **SEDRE** de mobiliser l'**EPFR** pour la maîtrise foncière des parcelles privées.

Il convient de rappeler que ces acquisitions pourraient potentiellement bénéficier des mesures de **portage foncier** et de **bonification de l'EPFR**, sous conditions d'éligibilité, qui relèveront du nouveau Plan Pluriannuel d'Interventions Foncières (PPIF) **2024-2028**.

B- Etudes / Travaux

Une étude de faisabilité a été engagée en juin 2021 et a permis de configurer un scénario de programme prévisionnel de la **tranche 3**.

C- Financement

A ce stade, il est prévu de financer la réalisation de la **tranche 3** grâce à la **trésorerie dégagée sur la tranche 2**.

Le programme proposé, en **tranche 3**, dans le présent **CRAC 2023**, s'appuie sur la même proportion entre parcelles en **bail à construction** et parcelles en **vente**, soit **38%** parcelles en bail, **62%** parcelles en vente.

Le programme global proposé dans le présent CRAC 2023, s'établit à :

	<i>Baux à construction</i>	<i>Ventes</i>
<i>Tranche 1 :</i>	13	21
<i>Tranche 2 :</i>	8	13
<i>Tranche 3 :</i>	<u>5</u>	<u>8</u>
	26 parcelles	42 parcelles

II. COMPTE-RENDU FINANCIER

II.1. BILAN COMPTABLE AU 31/12/2023

Le tableau suivant synthétise l'état des recettes et dépenses cumulées au 31/12/2023.

(Valeur en Euros HT)

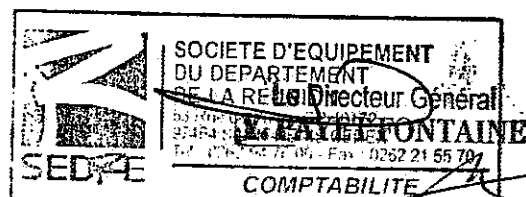
DEPENSES		RECETTES	
1/ Etudes	104 155 €	7/ Cessions de terrains	0 €
2/ Terrains	88 895 €	8/ Subventions et participations	1 121 885 €
3/ Travaux	4 288 706 €		
4/ Honoraires	344 838 €		
5/ Frais Financiers	1 607 €		
6/ Frais Généraux	215 579 €		
7/ Autres dépenses	108 275 €	9/ Autres recettes	0 €
TOTAL DES DEPENSES HT	5 152 055 €	TOTAL DES RECETTES HT	1 121 885 €

DIFFERENTIEL DE TVA	406 991 €		
COMPTE DE TIERS-CLIENTS	0 €	COMPTE DE TIERS-FOURNISSEURS	167 041 €
		AVANCE DE TRESORERIE	3 200 000 €
		COMPTE DE LIAISON	1 070 120 €
TOTAL GENERAL	5 559 046 €	TOTAL GENERAL	5 559 046 €

- Le BILAN COMPTABLE au 31/12/2023 présente les caractéristiques suivantes :

Un niveau d'avancement au regard du bilan financier prévisionnel du CRAC 2023 :

- **DEPENSES** : 42,86 % imputées en quasi-totalité sur la tranche 1. Il reste donc 57,14 % des dépenses à réaliser.
- **RECETTES** : 9,09 % imputés en totalité sur la tranche 1. Il reste donc 92,86 % des recettes à réaliser.
- **TRESORERIE** : La trésorerie de l'opération présente, au 31/12/2023, un déficit dépenses/recettes de - 4 030 170 €, partiellement compensé par les avances de trésorerie accordées par la CASUD, d'un montant cumulé de 3 200 000 €. La trésorerie de l'opération au 31/12/2023 est donc de - 830 168 € (hors TVA et comptes de tiers), soit - 1 070 120 € y compris TVA et comptes de tiers.



- **L'ANNEE 2023 a été marquée par la mise en œuvre :**

- **DEPENSES** : des conditions d'acquisition des fonciers de la tranche 1 et de la tranche 2, ainsi que de la préparation à la commercialisation de la tranche 1.

- **Travaux : 5 996 € HT**

- Les travaux de reprise de câblage ORANGE.

- **Honoraires : 21 021 € HT**

- Maîtrise d'Œuvre (reprise DCE)
- E. SIBAUD (reprise PAM)
- L'étude d'ELENY (Mission d'accompagnement dans la gestion intégrée des EP)

- **Dépenses diverses : 10 018 € HT** (dépôt documents, constat huissier, panneau PA ...)

- **Rémunération concessionnaire : 1 607 €** (conformément à la convention de concession d'aménagement).

- **RECETTES : 0 € HT**

II.2. PREVISIONS DE DEPENSES ET RECETTES SUR LES EXERCICES SUIVANTS

II.2.1 LES DONNEES D'ETABLISSEMENT DU BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

II.2.1.1 La durée de la concession

La convention de concession d'aménagement entre la **SEDRE** et la **CASUD** expirera le **31 décembre 2028**, conformément à l'**avenant n°8** validé par le Conseil Communautaire de la **CASUD** du 16 juin 2023, afin de réaliser les **tranches 2 et 3 de la ZAE**, et dans l'optique de mobiliser **deux emprunts** auprès des banques, l'un pour le financement des **acquisitions foncières des tranches 1 et 2**, et l'autre pour la réalisation des **travaux de la tranche 2**.

II.2.1.2 – La présentation des hypothèses retenues pour l'élaboration du bilan financier prévisionnel

Le **bilan financier prévisionnel** présenté au chapitres II.3, ci-après, s'appuie sur les **hypothèses de gestion de projet** déclinées ci-dessous.

Celles-ci sont principalement impactées financièrement par :

- La gestion des **dépenses** et **recettes prévisionnelles** sur les différentes **tranches de la ZAE**,
- La gestion de la **trésorerie** de l'opération.

Le principe retenu est celui d'un **équilibre dépenses/recettes sur chaque tranche**.

A – La gestion des dépenses et recettes prévisionnelles

A1. La tranche 1

La **tranche 1** présente depuis le début de l'opération :

- Des **dépenses** réalisées à 42,86 % au 31/12/2023,
- Des **recettes** réalisées à 9,09 % au 31/12/2023,
- Une **trésorerie** alimentée par deux **avances de trésorerie** d'un montant cumulé de **3 200 000 €**.

Les **dépenses** restant à réaliser seront « compensées » en trésorerie :

- Dans un premier temps, par la contractualisation d'un **prêt bancaire au trimestre 2024**, avec remboursement prévu sur 2026, 2027 et 2028.
- Puis, par les **ventes des 21 parcelles aux tiers** et des **13 parcelles en bail à la CASUD**.

Les hypothèses de commercialisation des lots de la tranche 1 sont

2024		Cessions en bail à construction	1 parcelle (FERMCO)
2025		Ventes aux tiers Cessions en bail à construction Cessions à la CASUD	8 parcelles 8 parcelles 8 parcelles
2026		Ventes aux tiers Cessions en bail à construction Cessions à la CASUD	8 parcelles 5 parcelles 5 parcelles
2027		Ventes aux tiers	5 parcelles

Les hypothèses de commercialisation de la tranche 1, sont liées à l'avancement des phases préalables en cours.

1. Délibération du Conseil Municipal du TAMPON autorisant la vente de l'emprise foncière de la tranche 1 à la SEDRE	29 avril 2023
2. Arrêté de Permis d'Aménager Modificatif :	9 août 2023
3. Conformité	25 octobre 2023
4. Arrêtés de permis de construire des acquéreurs des lots (dès conformité du lotissement tranche 1 de la ZAE)	A partir de Novembre 2023

FERMCO

4.1 Permis de Construire FERMCO	Mars 2024
1.1. Vente assiette foncière « FERMCO » de la Commune à la SEDRE	10 avril 2024
5.1. Signature bail à construction FERMCO	Avril 2024

AUTRES ACQUEREURS

5. Signatures des promesses de bail et de ventes entre la SEDRE et les acquéreurs validés par Délibération du Conseil Communautaire du 13/11/2022	A partir de Mai 2023
6. Garantie d'Emprunt prêt foncier par le Conseil Communautaire de la CASUD	Juin 2024
7. Contrat de prêt pour l'acquisition de l'emprise foncière de la tranche 1	Juillet 2024
8. Versement des fonds	Août 2024
9. Signature de l'acte d'acquisition de l'emprise foncière de la tranche 1 entre la Commune du TAMPON et la SEDRE	Août 2024
10. Signatures des actes de bail et de vente entre la SEDRE et les acquéreurs	A partir de Août 2024

A2. La tranche 2 de la ZAE

L'objectif de financement de la trésorerie de la tranche 2 est de mettre en place deux emprunts :

- L'un pour le financement de l'acquisition foncière, dont le montant est inclus dans l'emprunt foncier tranche 1 et tranche 2,
- L'autre pour le financement des travaux, à 2 000 000 €.

Les hypothèses de planning prévisionnel de commercialisation de la tranche 2 sont les suivantes :

2025	Ventes aux tiers	3 parcelles
2026	Ventes aux tiers Cessions en bail à construction Cessions à la CASUD	5 parcelles 8 parcelles 8 parcelles
2027	Ventes aux tiers	5 parcelles

Elles sont liées à l'avancement des phases préalables :

ACQUISITION FONCIERE :

1. Définition de l'emprise foncière (surface, DMPC) à acquérir par la SEDRE auprès de la Commune	Juin 2024
2. Demande par la Commune de l'estimation Domaniale du prix d'acquisition	Juin 2024
3. Délibération du Conseil Municipal du TAMPON autorisant la vente de l'emprise foncière de la tranche 2 à la SEDRE	Juin 2024
4. Contrat de prêt pour l'acquisition de l'emprise foncière de la tranche 2 (prêt commun avec la tranche 1)	Juillet 2024
5. Versement des fonds	Août 2024
6. Signature de l'acte d'acquisition de l'emprise foncière de la tranche 1 entre la Commune du TAMPON et la SEDRE	Août 2024

REGLEMENTAIRE :

1. Instruction Permis d'Aménager tranche 2	En cours
2. Arrêté Permis d'Aménager tranche 2	Septembre 2024
3. Conformité (dès réception travaux)	Juillet 2025
4. Arrêtés de permis de construire des acquéreurs des lots	A partir de septembre 2024

TRAVAUX :

1. Dossier PROJET tranche 2	Réalisé
2. Dossier de Consultation des Entreprises tranche 2	Réalisé
3. Consultation des Entreprises (en fonction de la date prévisionnelle de signature du contrat de prêt « travaux »)	Juin 2024
4. Remise des Offres	Août 2024
5. Contrat de prêt pour la réalisation des travaux de la tranche 2	4ème trimestre 2024
6. Signature des marchés de travaux	4ème trimestre 2024
7. Ordres de Service de démarrage des travaux	4ème trimestre 2024
8. Durée du chantier	9 mois
9. Réception des travaux	Juin 2025

COMMERCIALISATION :

1. Comité d'Agrément	Septembre-Octobre 2024
2. Validation de la liste des acquéreurs par le Conseil Communautaire	Novembre 2024

3. Signature des contrats de réservation	
4. Signatures des promesses de baux et de ventes entre la SEDRE et les acquéreurs validés par Délibération du Conseil Communautaire	A partir du 1er trimestre 2025
5. Signatures des actes de bail et de vente entre la SEDRE et les acquéreurs (dès conformité et PC des acquéreurs purgés du recours des tiers)	A partir du 4ème trimestre 2025

A3. La tranche 3 de la ZAE

L'objectif pour la tranche 3 est qu'elle puisse être financée en trésorerie par les recettes des deux tranches précédentes.

Les dépenses de la tranche 3 porteront préalablement sur :

- Les acquisitions foncières prévues en 2024, 2025 et 2026 (dans une hypothèse d'acquisitions amiables),
- Les travaux prévus en 2026 et 2027, dans cette même hypothèse.

Les hypothèses de planning prévisionnel de commercialisation de la tranche 3 sont les suivantes :

2027	Ventes aux tiers Cessions en bail à construction Cessions à la CASUD	5 parcelles 5 parcelles 5 parcelles
2028	Ventes aux tiers	3 parcelles

B – La gestion de la trésorerie de l'opération

Pour rappel, la trésorerie de l'opération a été assurée depuis 2018 par deux avances de trésorerie de 1 000 000 € et 2 200 000 €.

En 2024, la CASUD présentera à son Conseil Communautaire, les avenants n°1 aux conventions d'avance de trésorerie, ayant pour objets la prolongation de la durée des conventions jusqu'au 31 décembre 2028 (soit la fin de la concession).

Il est prévu de contracter deux emprunts :

- Pour le financement des acquisitions foncières des tranches 1 et 2 d'un montant de 2 600 000 €,
- Pour le financement des travaux de la tranche 2 pour un montant de 2 000 000 €.

Les prévisions de remboursement des avances de trésorerie sont directement impactées par le rythme des commercialisations des parcelles aux tiers et des cessions à la CASUD des parcelles cédées en bail à construction, et enfin du remboursement des emprunts et des avances de trésorerie, débouchant sur les hypothèses suivantes :

- **2024** : Maintien d'une trésorerie globale minimale (environ 500 000 €),
- **2025** : Trésorerie d'environ 275 000 € découlant des cessions cumulées des parcelles à la CASUD et du remboursement d'une première partie des avances de trésorerie,
- **2026** : Maintien d'une trésorerie globale prudente (environ 350 000 €), avec remboursement prévisionnel d'une seconde partie des avances de trésorerie,
- **2027** : Trésorerie positive permettant le remboursement du solde des avances trésoreries à la CASUD,
- **2028** : Trésorerie nulle en fin de concession liée au remboursement du prêt travaux de la tranche 2.

II.2.2 PREVISIONS SUR LES EXERCICES 2024 A 2028

Les quatre prochaines années seront essentiellement marquées par (cf. **annexes n°1 et 2 : bilan financier prévisionnel ZAE les Palmiers 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} tranches cumulées**) :

- **Tranche 1 : Acquisitions foncières (2024), travaux de sécurisation (2024), commercialisation des lots (2024, 2025, 2026 et 2027),**
- **Tranche 2 : Acquisition foncière (2024), travaux d'aménagement (2024-2025), commercialisation des lots (2025, 2026 et 2027),**
- **Tranche 3 : Acquisition foncière (2025 pour le foncier communal et 2026 pour le foncier privé), travaux d'aménagement (2026, 2027), commercialisation des lots (2027, 2028),**

A- LA TRANCHE 1

EN DEPENSES : Reste à réaliser : 1 415 380. € HT (soit 21 % du total de dépenses prévisionnelles totale de la tranche 1) essentiellement en 2024.

- **Acquisition des terrains d'assiette auprès de la Commune du TAMPON (soit 94% des dépenses restant à réaliser) :**
 - **2024** : Signature de l'acte de vente Commune du TAMPON / SEDRE. Cette acquisition est présentée sur la base du prix de la dernière évaluation domaniale (mars 2023) soit 39,5 € HT/m² (le coût du foncier de la tranche 1, tel qu'indiqué dans le bilan ci-joint, a fait l'objet d'une validation par Délibération du Conseil Communautaire du 29 avril 2023).
Le montant de l'acquisition s'élève à 1 400 751 € HT.
L'acquisition de la tranche 1 se fera en 2 phases :
 - Parcelles destinées à FERMCO, sans attendre le versement du prêt foncier, permettant à la SEDRE et à FERMCO de signer le bail à construction,
 - Autres parcelles dès le versement du prêt à la SEDRE.
 - Les frais liés à l'acquisition foncière des terrains de la tranche 1.
- **Finalisation des travaux de la tranche 1 :**
 - **2024** : La levée des réserves concernant les travaux de reprises (par l'entreprise TVRDSUD) sera réalisée 2024 (dans l'attente de l'EDF).
 - **2024** : Les travaux de sécurisation du site de la ZAE demandée par la CASUD.
 - **2024** : A noter que dans le cadre de la résiliation du marché d'A3TN, la prise en charge des travaux de reprise de la tranche 1 par A3TN (estimée à environ 345 000 € HT) est présentée en déduction des dépenses de travaux et s'appuie sur une hypothèse de résolution amiable avec l'entreprise défaillante. A défaut, si une procédure judiciaire devait être engagée, cette moins-value sur les dépenses de travaux de la tranche 1, n'interviendrait qu'après 2024.
- **Etalement des autres dépenses de 2025 à 2028 et portant sur :**
 - Des **études préalables** complémentaires, liées notamment à la faisabilité d'immobiliers d'entreprises, (ateliers et show-room),
 - Les **honoraires** de maîtrise d'œuvre et des autres prestataires potentiels (géomètre...),
 - Les **frais divers** (reprographie...),
 - La **rémunération de la SEDRE**, telle que prévue à la convention de concession.
 - Les frais liés aux **intérêts sur emprunt**, sur une hypothèse de taux d'intérêt à 4% du montant du prêt bancaire et sur une durée de 3 ans : 2025, 2026 et 2027.

EN RECETTES : Reste à réaliser : 5 445 549 € HT (soit 81 % du total de la tranche 1). Les recettes restant à réaliser s'étalent essentiellement sur 2025, 2026 et 2027.

Elles portent sur la **commercialisation** des parcelles :

- **En bail à construction (FEDER)** selon le rythme présenté ci-dessus.
Au fur et à mesure des cessions (tel que présenté ci-dessus et dans le bilan financier prévisionnel) la **CASUD** viendra se substituer à la **SEDRE** comme bailleur des parcelles cédées en bail à construction.
Le prix d'acquisition prévisionnel est fixé au regard de l'équilibre financier prévisionnel de la tranche 1.
- **En vente secteur libre, à 200 € HT/m²**, selon l'hypothèse présentée ci-dessus (*08 lots en 2025, 08 lots en 2026 et enfin 05 lots en 2027*).
- **Subvention EDF** d'un montant de 180 000 € HT.
- **Subvention FEDER** : Remboursement du trop-perçu de la subvention FEDER, soit un montant de -536 181 € HT.

B- LA TRANCHE 2

EN DEPENSES : Reste à réaliser : 4 660 433 € HT (soit près de 100% du total de dépenses prévisionnelles totale de la tranche 2). Les dépenses de la tranche 2, telles que présentées dans le CRAC 2023 s'étalent essentiellement sur 2024 et 2025 et en acquisition foncière et travaux.

- Engagement de la consultation pour le choix d'un maître d'œuvre pour le suivi des travaux de la tranche 2 (2024) ;
- Engagement de la **consultation des travaux** de la tranche 2 et signature des marchés en 2024.
A noter que la signature des marchés de travaux sera conditionnée par le versement du second prêt et aura donc un impact direct sur le planning de la réalisation de la tranche 2.
- Acquisition du **foncier d'assiette** de la tranche 2 auprès de la Commune du TAMPON, dans les mêmes conditions de prix que sur la tranche 1, sur la base d'une signature d'acte prévisionnelle au troisième trimestre 2024 (selon le versement du premier prêt bancaire).
- Etalement des autres dépenses de **2024 à 2027** et portant sur :
 - Les études de maîtrise d'œuvre et autres prestataires techniques,
 - Les frais liés à l'acquisition des terrains d'assiette de la tranche 2,
 - Les frais divers,
 - Les frais liés aux **intérêts sur emprunt**, sur une hypothèse de taux d'intérêt à 4% du prêt bancaire.
 - La rémunération de la SEDRE telle que prévue à la convention de concession.

EN RECETTES : Reste à réaliser : 4 660 433 € HT (soit 100% du total de recettes prévisionnelles totale de la tranche 2), essentiellement en 2025, 2026 et 2027.

- La totalité des recettes de cessions (soit 2 600 000 € HT) est attendue sur **2025** (3 parcelles), **2026** (5 parcelles) et **2027** (5 parcelles). En effet, les premières ventes sont conditionnées par la fin des travaux et la conformité du Permis d'Aménager de la tranche 2.
- **Subvention EDF** d'un montant de 60 000 € HT, au même titre que celle inscrite sur la tranche 1.
- **Subvention REGION (dispositif FEDER PO 2024-2027)**, d'un montant de 360 433 € HT (représentant 8 parcelles en bail).

C- LA TRANCHE 3

EN DEPENSES : Reste à réaliser : 2 910 271 € HT (soit 100% du total des dépenses prévisionnelles totale de la tranche 3).

Les dépenses de la tranche 3, telles que présentées dans le CRAC 2023, s'étaient essentiellement sur 2025, 2026, 2027 et 2028.

- Acquisition du foncier d'assiette de la tranche 3 :
 - Auprès de la **Commune du TAMPON**, dans les mêmes conditions de prix que sur la tranche 1 et 2, sur la base d'une signature d'acte prévisionnelle en **2025**,
 - Acquisition du **foncier privé**, sur la base d'une hypothèse d'**acquisition amiable** en 2026.
- Lancement des **études de maîtrise d'œuvre** en 2025 ;
- Réalisation prévisionnelle des **travaux à compter de 2026**.
- Etalement des autres dépenses de **2025 à 2028** et portant sur :
 - Les études de maîtrise d'œuvre et autres prestataires techniques,
 - Les frais liés à l'acquisition des terrains d'assiette de la tranche 3,
 - Les frais divers,
 - La rémunération de la SEDRE telle que prévue à la convention de concession.

EN RECETTES : Reste à réaliser : 2 910 271 € HT (soit 100% du total des recettes prévisionnelles totale de la tranche 3).

- La totalité des recettes de cessions (soit 1 600 000 € HT) est attendue sur **2027** (5 parcelles) et **2028** (3 parcelles). En effet, les premières ventes sont conditionnées par la fin des travaux et la conformité du Permis d'Aménager de la tranche 3.
- **Subvention EDF** d'un montant de **60 000 € HT**, au même titre que celles inscrites sur la tranche 1 et 2.
- **Subvention Région (dispositif FEDER PO 2024-2027)**, d'un montant de **225 271 € HT** (représentant 5 parcelles en bail).

D- TRESORERIE TRANCHES 1,2 et 3 : (Cf. Annexes n°1 et 2 : Bilan prévisionnel de l'opération ZAE les Palmiers 1^{ère}, 2^{-ème} et 3^{-ème} tranches cumulées).

- La trésorerie actuelle de l'opération au 31/12/2023 est de **-1 070 150 €**, pour les raisons évoquées ci-dessus, liées principalement au retard de la commercialisation de la tranche 1.

Le principe appliqué à compter de 2024 est celui de maintenir une trésorerie positive jusqu'à la fin de la concession en 2028, par :

- **Un premier prêt bancaire d'un montant de 2 600 000 €, solliciter par la SEDRE** (pour couvrir l'achat des fonciers de la tranche 1 et 2),
- **Un second prêt bancaire d'un montant de 2 000 000 €, à solliciter par la SEDRE**, afin d'engager et de réaliser les travaux de la tranche 2 de la ZAE les Palmiers. La date de versement du prêt aura un impact direct sur le planning de la réalisation de la tranche 2,
- Le remboursement de l'avance accordée à la SEDRE par la CASUD, d'un montant cumulé de **3 200 000 €**, dès que la trésorerie de l'opération le permettra soit, dans l'hypothèse présentée, avec un premier versement en **2025**, puis **2026, 2027** (hypothèse prise sur le rythme de commercialisation des lots libres).

II.3.2 EVOLUTION PAR RAPPORT AU CRAC 2022

Le nouveau bilan financier prévisionnel de la concession (en € HT) à approuver se décompose ainsi :

BILAN A APPROUVER AU 01.01.2024			EVOLUTION PAR RAPPORT AU CRAC 2022		
			CRAC 2022	Evolution	
DEPENSES		14 138 138	14 289 878	-151 740 €	- 1,06 %
1	Etudes	216 550	230 855	-14 305	- 6,20%
2	Acquisitions	3 404 428	3 379 882	+ 24 546	+0,70%
3	Travaux	8 537 823	8 675 630	-137 807	- 1,59%
4	Honoraires	705 388	672 899	+ 32 489	+ 4,83%
5	Frais	489 607	488 000	+ 1 607	+0,30%
6	Rémunérations	655 068	716 357	- 61 289	-8,56%
7	Divers	129 273	126 255	+ 3 018	+2,39%
RECETTES		14 138 138	14 289 878	-151 740 €	- 1,06 %
1	Cessions	12 666 730	12 766 294	-99 564	-0,78%
2	Participations	300 000	300 000	0 €	0%
3	Subventions	1 171 408	1 223 584	-52 176 €	-4,26,%
4	Produits	0	0	0 €	0%

L'opération s'équilibre en dépenses et en recettes pour un montant de **14 138 138 euros HT**, soit une diminution de 1,06 % s'expliquant principalement par : la diminution du coût des travaux de la tranche 1 (- environ 50 K€ HT) et diminution des imprévus de la tranche 3 (- environ 90 000 K€ HT)

Il est à noter que cet équilibre s'effectue sans la participation financière de la CASUD.

II.3.3 LES EVOLUTIONS DES DIFFERENTS POSTES :➤ **EN DEPENSES :**

POSTES	ECART EN € HT	COMMENTAIRES
1.ETUDES	-14 305 €	Diminution du coût des études d'urbanisme (analyses PC)
2. ACQUISITIONS	+ 24 546 €	intégration taxes foncières sur 2027 et 2028 Tranche 2.
3. TRAVAUX	-137 807 €	Diminution du coût prévisionnel des travaux des sécurisation du site Tranche 1 et réévaluation des imprévus Tranche 3.
4. HONORAIRES	+32 489 €	Réévaluation des frais de géomètre sur la Tranche 2 et 3.
5. FRAIS FINANCIERS	+ 1607 €	Réévaluation des frais financiers
6. REMUNERATION CONCESSIONNAIRE	- 61 289 €	Application de la convention de concession (en lien avec la diminution du coût des travaux T1 et T3)

7. DIVERS	+ 3 018 €	Réévaluation des coûts (pause panneau PAM, passage huissier, dépôt PAM,...)
TOTAL:	- 151 740 €	

➤ **EN RECETTES :**

POSTES	ECART EN € HT	COMMENTAIRES
1.CESSIONS	- 99 564 €	Mise à jour des recettes liés aux baux. (correction par rapport au CRAC 2022).
2. PARTICIPATIONS	0 €	
3. SUBVENTIONS	- 52 176 €	Mise à jour du montant de la subvention FEDER (baux à construction), sur la Tranche 2 et 3 (correction par rapport au CRAC 2022).
TOTAL:	- 151 740 €	

III - ETAT DES ACQUISITIONS ET CESSIONS FONCIERES

III- 1 Etat des acquisitions foncières réalisées en 2023

Néant.

III- 2 Etat des cessions foncières réalisées en 2023

Néant.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Bilan financier prévisionnel ZAE Les Palmiers 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} Tranche à approuver.

ANNEXE 2 : Bilan financier prévisionnel ZAE Les Palmiers 1^{ère}, 2^{ème} et 3^{ème} Tranche cumulées à approuver.



PROGRAMME :
TRANCHE 1 : 13 BAUX A CONSTRUCTION / 21 PARCELLES LIBRES
TRANCHE 2 : 8 BAUX A CONSTRUCTION / 13 PARCELLES LIBRES
TRANCHE 3 : 5 BAUX A CONSTRUCTION / 8 PARCELLES LIBRES

ANNEXE 2

CASUD - ZAE LES PALMIERS - CRAC 2023 - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL (ET/OU) 2023

LIBELLE	RILAN CONCESSION A APPROUVER CRAC 2023		REALISEE ANNEE 2023		REALISEE AU 31/12/2023		ZAE LES PALMIERS TRANCHES 1,2 & 3 CONSOLIDEES	
	601	602	603	604	605	606	607	608
DEPENSES	49 329 876	213 433 271	11 412 142	10 641 642	104 115	3 648	2 403 457	1 600 289
610 Charges courantes	11 718	69 075	0	0	0	0	0	0
611 Charges d'investissement	37 608	144 356	11 412 142	10 641 642	104 115	3 648	2 403 457	1 600 289
RECETTES	3 772 651	0	0	0	0	0	0	0
620 Recettes de fonctionnement	0	0	0	0	0	0	0	0
621 Recettes de participation	0	0	0	0	0	0	0	0
622 Recettes de cession	0	0	0	0	0	0	0	0
623 Recettes de subvention	0	0	0	0	0	0	0	0
624 Recettes de transfert	0	0	0	0	0	0	0	0
625 Recettes de vente	0	0	0	0	0	0	0	0
626 Recettes de location	0	0	0	0	0	0	0	0
627 Recettes de prestations	0	0	0	0	0	0	0	0
628 Recettes de produits financiers	0	0	0	0	0	0	0	0
629 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
630 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
631 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
632 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
633 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
634 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
635 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
636 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
637 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
638 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
639 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
640 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
641 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
642 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
643 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
644 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
645 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
646 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
647 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
648 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
649 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
650 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
651 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
652 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
653 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
654 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
655 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
656 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
657 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
658 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
659 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
660 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
661 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
662 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
663 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
664 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
665 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
666 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
667 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
668 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
669 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
670 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
671 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
672 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
673 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
674 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
675 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
676 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
677 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
678 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
679 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
680 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
681 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
682 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
683 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
684 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
685 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
686 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
687 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
688 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
689 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
690 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
691 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
692 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
693 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
694 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
695 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
696 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
697 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
698 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
699 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
700 Recettes de produits exceptionnels	0	0	0	0	0	0	0	0
RÉSULTAT D'EXPLOITATION	0	0	0	0	0	0	0	0
SURPLES EN COURSE	0	0	0	0	0	0	0	0

601	602	603	604	605	606	607	608	609
-4 070 120	687 833	588 098	388 280	1 851 440	0	0	0	0

Envoyé en préfecture le 20/08/2024
 Reçu en préfecture le 20/08/2024
 Publié le

ID : 974-249740085-20240726-AFF27 CC260724-DE

SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DU DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
 SEDFE

COMPTES

Le Directeur Général
 Y. PAYET FONTAINE

SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DU DÉPARTEMENT DE LA RÉUNION
 SEDFE



ANNEXE 1

PROGRAMME I
TRANCHE 1 : 43 BAUX A CONSTRUCTION / 21
PARCELLES LIBRES
TRANCHE 2 : 8 BAUX A CONSTRUCTION / 13
PARCELLES LIBRES
TRANCHE 3 : 5 BAUX A CONSTRUCTION / 8
PARCELLES LIBRES

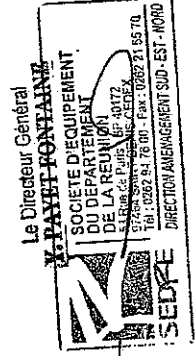
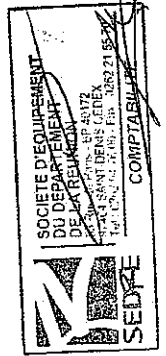
Table with 4 columns: Bilan (Balance Sheet), Compte de Résultat (Income Statement), Compte de Trésorerie (Cash Flow Statement), and Bilan (Balance Sheet). Rows include 'BILAN 2024', 'COMPTES DE RESULTAT 2024', and 'COMPTES DE TRESORERIE 2024'. Includes sub-headers for 'ZAI LES PALMIERS 100 TRANCHE', 'ZAI LES PALMIERS 2000 TRANCHE', and 'ZAI LES PALMIERS 3000 TRANCHE'. Total values at the bottom: -1 000 100, 457 815, 312 389, 1 000 100.

Envoyé en préfecture le 20/08/2024

Reçu en préfecture le 20/08/2024

Publié le

ID : 974-249740085-20240726-AFF27_CC260724-DE



Summary table with 4 columns and 4 rows. Values: -1 000 100, 457 815, 312 389, 1 000 100.