



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

AFFAIRE N° 29-20240726

**ZAE LES PALMIERS - GARANTIE D'EMPRUNT SEDRE POUR
L'ACQUISITION DU FONCIER DE LA TRANCHE 2 DE LA ZAE LES
PALMIERS**

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 Noëline, 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° 29-20240726**ZAE LES PALMIERS - GARANTIE D'EMPRUNT SEDRE POUR L'ACQUISITION DU FONCIER DE LA TRANCHE 2 DE LA ZAE LES PALMIERS**

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 ITI (investissement territorial intégré) de 2014/2020 de la CASUD. Dans ce cadre, la zone dispose de certaines conditions liées au FEDER et notamment de mise en place de baux à construction pour certaines entreprises devant être éligibles au FEDER.

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

Il précise que les différentes décisions déjà prises sur cette affaire et leur objet sont énumérées dans les Comptes Rendus annuels à la Collectivité (CRAC) et notamment celui de 2023 approuvé lors de ce même conseil communautaire.

Le Président rappelle que :

- la tranche 1 est achevée et que les entreprises retenues ont entamé les procédures d'acquisition ou de location. Elles sont pour certaines en phase également de dépôt des permis de construire. Des retards ont eu lieu liés à des défaillances d'entreprises lors des travaux et au COVID. Pour information, les dépenses déjà réalisées sur cette tranche 2 sont de 5 152 055 € au 31/12/2023,
- la tranche 2 est au stade de consultation des entreprises pour des travaux qui commenceront en début d'année 2025. Pour information le montant prévisionnel estimé des travaux s'élève à 2 700 000 €.

Le Président donne des éléments de précision sur la situation de trésorerie de cette opération :

- il indique que le modèle économique de la zone des Palmiers avec en partie des baux à construction, ne permet pas un équilibre à court terme avec des recettes de commercialisation. La perception des recettes de vente de la tranche 1 ne sera effective qu' à compter de 2025,
- l'opération est en situation de trésorerie négative au 31/12/2023,
- il rappelle la délibération n° 19-20240301 en date du 01/03/2024 qui proroge les avances de trésorerie consenties par la CASUD à la SEDRE.

Afin d'amorcer les procédures de commercialisation pour une livraison prévue dans le second semestre 2025, il convient dès à présent d'engager l'acquisition par la SEDRE du foncier de la tranche 2 avec la Commune du Tampon, comme le prévoit la concession d'aménagement.

Le Président informe que la cession du foncier de la tranche 2 à la SEDRE fera l'objet d'une délibération du Conseil municipal de la Commune du Tampon dans les prochaines semaines.

Le Président indique que le choix fait en matière de trésorerie à ce stade de l'opération est de recourir un prêt à court terme réalisé par le concessionnaire d'aménagement, la SEDRE.

Ce prêt sera contracté auprès de la Banque des Territoires et doit être garanti à hauteur de 80 % par la CASUD.

Le Président signale que cette garantie sera comptabilisée dans les engagements hors bilan de la CASUD.

Le Président indique que le prêt sera remboursé par les ventes de foncier. L'échéancier prévisionnel de remboursement est accessible au sein du bilan financier du CRAC 2023.

La présente garantie est sollicitée dans les conditions fixées ci-dessous.

Article 1 - L'assemblée délibérante de la CASUD accorde sa garantie à hauteur de 80 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1 200 000 euros souscrit par la SEDRE ci-après l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 960 000 euros (Neuf cent soixante mille euros) augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ce Prêt constitué de 1 Ligne du Prêt est destiné à financer la Tranche 2 de l'opération ZAE Les Palmiers.

Article 2 - Les caractéristiques financières de chaque Ligne du Prêt sont les suivantes :

- Montant : 1 200 000,00 € (un million deux cent mille euros)
- Durée du prêt : 3 ans,
- Versement : versement unique dans les 6 mois suivant la signature du contrat,
- Différé d'amortissement : 12 mois,
- Amortissement : constants
- Périodicité des échéances : annuelle,
- Frais de dossier : offerts,
- Taux d'intérêt annuel : 3,95 %,
- Taux effectif global : 3,95 %,
- Taux de période : 3,95 % sur la base d'une période de calcul annuelle,
- Indemnité de remboursement anticipé : indemnité actuarielle,
- Garantie : garantie de la CASUD à 80 %.

Article 3 : La garantie est apportée aux conditions suivantes :

- La garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Contrat de Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité.
- Sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

Article 4 : Le Conseil s'engage pendant toute la durée du Contrat de Prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges de celui-ci.

Vu les articles L 5111-4 et L 5216-1 du Code général des collectivités territoriales,

Vu l'article 2305 du Code civil,

Vu la demande de garantie de la SEDRE dans le cadre de l'opération ZAE Les Palmiers pour la tranche 1.

Il est donc proposé à l'Assemblée :

- d'accorder sa garantie à hauteur de 80 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1.200.000 euros souscrit par la SEDRE ci-après l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 960 000 euros (Neuf cent soixante mille euros) augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ce Prêt constitué de 1 Ligne du Prêt est destiné à financer la Tranche 2 de l'opération ZAE Les Palmiers.

- d'approuver pour la tranche n° 2, les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt comme suit :
 - Montant : 1 200 000,00 € (un million deux cent mille euros),
 - Durée du prêt : 3 ans,
 - Versement : versement unique dans les 6 mois suivant la signature du contrat,
 - Différé d'amortissement : 12 mois,
 - Amortissement : constants,
 - Périodicité des échéances : annuelle,
 - Frais de dossier : offerts,
 - Taux d'intérêt annuel : 3,95 %,
 - Taux effectif global : 3,95 %,
 - Taux de période : 3,95 % sur la base d'une période de calcul annuelle,

- Indemnité de remboursement anticipé : indemnité actuarielle,
 - Garantie : garantie de la CASUD à 80 %.
- de garantir aux conditions suivantes :
- la garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Contrat de Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité,
 - sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.
- de s'engager pendant toute la durée du contrat de prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt,
- 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,

- **accorde sa garantie à hauteur de 80 % pour le remboursement d'un Prêt d'un montant total de 1.200.000 euros souscrit par la SEDRE ci-après l'Emprunteur auprès de la Caisse des dépôts et consignations.**

La garantie de la collectivité est accordée à hauteur de la somme en principal de 960 000 euros (Neuf cent soixante mille euros) augmentée de l'ensemble des sommes pouvant être dues au titre du contrat de Prêt.

Ce Prêt constitué de 1 Ligne du Prêt est destiné à financer la Tranche 2 de l'opération ZAE Les Palmiers.

- **approuve pour la tranche n° 2, les caractéristiques financières de chaque ligne du prêt comme suit :**
 - **Montant : 1 200 000,00 € (un million deux cent mille euros),**
 - **Durée du prêt : 3 ans,**
 - **Versement : versement unique dans les 6 mois suivant la signature du contrat,**

- Différé d'amortissement : 12 mois,
- Amortissement : constants,
- Périodicité des échéances : annuelle,
- Frais de dossier : offerts,
- Taux d'intérêt annuel : 3,95 %,
- Taux effectif global : 3,95 %,
- Taux de période : 3,95 % sur la base d'une période de calcul annuelle,
- Indemnité de remboursement anticipé : indemnité actuarielle,
- Garantie : garantie de la CASUD à 80 %.

- garantit aux conditions suivantes :

- la garantie de la collectivité est accordée pour la durée totale du Contrat de Prêt et jusqu'au complet remboursement de celui-ci et porte sur l'ensemble des sommes contractuellement dues par l'Emprunteur dont il ne se serait pas acquitté à la date d'exigibilité,
- sur notification de l'impayé par lettre recommandée de la Caisse des dépôts et consignations, la collectivité s'engage dans les meilleurs délais à se substituer à l'Emprunteur pour son paiement, en renonçant au bénéfice de discussion et sans jamais opposer le défaut de ressources nécessaires à ce règlement.

- s'engage pendant toute la durée du contrat de prêt à libérer, en cas de besoin, des ressources suffisantes pour couvrir les charges du prêt,

- 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

Date de mise en ligne sur le site Internet de la CASUD : 14/08/2024